

**VERBALE DI DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE**  
**n. 20 del 10 LUGLIO 2025**

**Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 COMMA 1-BIS DEL D.P.R. 380/2001 – VALUTAZIONE IN ORDINE ALLA SUSSISTENZA DEL PUBBLICO INTERESSE E ASSENSO ALLA DEROGA RICHIESTA. SOCIETÀ TIGROS S.P.A. (IN QUALITÀ DI UTILIZZATORE) E SOCIETÀ FLECCIA S.R.L. (IN QUALITÀ DI PROCURATRICE DELLA PROPRIETÀ LIOLÀ S.R.L.)**

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** addì **DIECI** del mese di **LUGLIO** alle ore **DICIOTTO E MINUTI CINQUE**, nella sala delle adunanze.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dal D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, si e' riunito il Consiglio Comunale in seduta **pubblica**, di **prima** convocazione, con la presenza, ad inizio seduta, dei signori:

Cognome e Nome	Carica	Pres.	Cognome e Nome	Carica	Pres
BOSSI Sergio	SINDACO	SI	MANCA Mariano	CONSIGLIERE	SI
MORA Maria Beatrice	CONSIGLIERE	SI	PANARIELLO Angelo	CONSIGLIERE	SI
POLETTI Lorena	CONSIGLIERE	SI	MOIA Vittorino Gino	CONSIGLIERE	SI
CERUTTI Massimo	CONSIGLIERE	NO	PORCU Luca	CONSIGLIERE	SI
MEDINA Massimo	CONSIGLIERE	SI	BELLONE Nicoletta	CONSIGLIERE	SI
BERTONA Marco Emilio	CONSIGLIERE	SI	ZANETTA Valentina	CONSIGLIERE	NO
ZANETTA Massimo	CONSIGLIERE	SI	BIONDELLI Sonia	CONSIGLIERE	SI
MOROSO Michela	CONSIGLIERE	SI	FAGGIANO Roberto Cataldo	CONSIGLIERE	SI
LATERZA Luigi	CONSIGLIERE	SI			
<i>Totale Presenti: 15</i>			<i>Totali Assenti: 2</i>		

Sono altresì presenti gli Assessori Zanetta Ignazio Stefano, Cerutti Franco, Zanetta Elisa Lucia, Valsesia Francesco Carlo, Abbate Loredana..

Assiste il Segretario Generale Michele Crescentini

Essendo legale il numero degli intervenuti, il signor Luigi Laterza nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale ha assunto la presidenza e dichiarata aperta la seduta per la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno tra i quali risulta la deliberazione in oggetto e di cui trattasi nel presente verbale, con rinvio, per quanto concerne la discussione, al relativo verbale di seduta.

L'Assessore Zanetta Elisa Lucia relaziona come segue sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Premesso che:

- il Comune di Borgomanero è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con modifiche ex officio con D.G.R. 21 dicembre 2015, n. 70-2680, cui sono succedute diverse Varianti Parziali ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/1977, l'ultima delle quali approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 31/07/2024;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 26/02/2024 è stato adottato il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 1 al Piano Regolatore Generale e pertanto, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 56/1977, vigono le misure di salvaguardia.

Premesso altresì che:

- in data 22/05/2025 è stata trasmessa allo Sportello Unico delle Attività Produttive (codice pratica n. 04040240121-16052025-1521) istanza di permesso di costruire in deroga al PRGC vigente ai sensi dell'art. 14 comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 da parte della società Tigros S.p.A. (in qualità di utilizzatore) e della società Flecchia S.r.l. (in qualità di procuratrice della proprietà Liolà S.r.l.) e contestuale richiesta di autorizzazione per l'apertura di Media Struttura di Vendita, oggetto di esame in ambito di Conferenza dei Servizi ex art. 14 della L. 241/1990;
- detta pratica prevede un intervento di Ristrutturazione Edilizia da attuarsi attraverso la demolizione dei fabbricati produttivi esistenti, con successiva ricostruzione di un fabbricato commerciale su immobile sito in Borgomanero, via Matteotti n. 86, distinto nel catasto terreni al fg. 22, mapp. 2498, 1041;
- con l'attuazione dell'intervento, il proponente si obbliga a modificare la viabilità esistente, cedendo un'area destinata a viabilità per una superficie pari a circa mq. 378, nonché ad asservire ad uso pubblico aree standard per una superficie pari a circa mq. 5.811.

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 il permesso di costruire in deroga al P.R.G.C. vigente è rilasciato per interventi di ristrutturazione edilizia di edifici, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse

pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento;

- la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Considerato che:

- il fabbricato oggetto di intervento fu costruito a partire dalla fine degli anni '50 dalla società Texa S.p.a. poi trasferita alla società Liolà S.r.l. per ospitare un'attività produttiva attiva fino al 2017 e poi dismessa;
- il lotto oggetto di intervento è classificato dal P.R.G.C. vigente in area normativa per attività produttive consolidate, disciplinata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- il P.R.G.C. vigente consente per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, nel rispetto dei parametri previsti;

Considerato inoltre che:

- l'istanza di autorizzazione commerciale connessa all'istanza di Permesso di Costruire in deroga prevede l'attivazione di una media struttura alimentare e mista con superficie di vendita di mq. 2.009 da ubicarsi in Addensamento A4;
- la compatibilità territoriale dello sviluppo delle strutture distributive della rete commerciale regionale è disciplinata dall'allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414, come modificato con D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016, in funzione della promozione della concorrenza;
- la D.C.R. di cui sopra, all'art. 17, contempla tabelle di compatibilità territoriali dello sviluppo che, per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, hanno valore orientativo e, ai sensi dell'art. 16, comma 1, non costituiscono in alcun modo

limitazione allo sviluppo e trasformazione della rete di vendita e al rilascio di permessi di costruire relativi agli insediamenti commerciali;

- il P.R.G.C. ha recepito tali tabelle nell'art. 15 – Norme generali per le attività commerciali delle N.T.A., con valenza non recettizia bensì formale e dinamica;
- in riferimento alla tabella delle compatibilità territoriali (art. 17 D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999) contenuta nei “*Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni di media struttura di vendita (art. 8, comma 3 del D.Lgs. 114/1998 e art. 4, comma 1 della L.R. 28/1999)*” approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 28/11/2011, come successivamente modificati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 21/12/2012, la media struttura di vendita M-SAM 4 di superficie di vendita pari a mq. 2009 non risulta direttamente compatibile con l'area di intervento classificata negli addensamenti A4;
- l'istanza è stata pertanto presentata con richiesta di deroga ai sensi dell'art. 16, c. 1 della D.C.R. 563-13414/1999 in ordine alla quale dovrà pronunciarsi la Giunta Comunale circa l'insussistenza di cause ostative (contrasto con l'utilità sociale) di cui all'art. 16, comma 1 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999.

Verificato che:

- il progetto di ristrutturazione del fabbricato è conforme alle previsioni urbanistiche di cui all'art. 23 delle N.T.A., fatta eccezione per la destinazione d'uso;
- il progetto risulta pertanto attuabile unicamente se concesso in deroga ex art. 14, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, laddove il consiglio comunale ne ravvisi l'interesse pubblico alla realizzazione, limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento;
- l'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 prevede l'applicazione di un contributo straordinario commisurato al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, che risulta quantificato in Euro 28.231,38.
- ai sensi dell'art. 14, comma 2, dell'avvio del procedimento è stata data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990, tramite pubblicazione sull'Albo Pretorio on-line in data 30/05/2025.

Atteso che:

- affinché possa essere concessa la deroga ex art. 14 del D.P.R. 380/2001 è necessario che venga accertato l'interesse pubblico alla realizzazione del progetto de qua, limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento;
- l'immobile oggetto del permesso di costruire in deroga un tempo era originariamente destinato ad attività produttiva e relativi uffici, risultando dismesso dal 2017. Attualmente, lo stabile si presenta in stato di abbandono e l'assenza di interventi manutentivi nel tempo ha determinato un progressivo degrado della zona, compromettendo le condizioni di decoro edilizio, con particolare incidenza sull'area interessata, che risulta inserita all'ingresso del centro abitato del Comune di Borgomanero;
- i tentativi di recupero del fabbricato finalizzati al reinsediamento di nuove attività produttive si sono rivelati infruttuosi, principalmente a causa delle difficoltà legate al riutilizzo dell'immobile. Tenuto conto della collocazione del fabbricato, posto all'ingresso del centro abitato in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici a carattere commerciale/residenziale, il cambio di destinazione d'uso proposto assume un ruolo determinante ai fini della rivalutazione e valorizzazione del comparto, contribuendo a superare una situazione di abbandono protrattasi per anni.

Considerato, relativamente alla valutazione dell'interesse pubblico che possa motivare la deroga, quanto segue:

- in ordine alla finalità di rigenerazione urbana, l'intervento si configura come strategico per la riqualificazione di una significativa porzione di territorio, posta all'ingresso della Città. Il progetto prevede il recupero di un insediamento produttivo dismesso e in stato di progressivo degrado fisico e urbanistico, mediante la realizzazione di un edificio a connotazione commerciale che ospiterà l'esercizio di un'attività economica, in un'area dell'abitato nella quale non sono presenti medie strutture di vendita, e ciò con possibili positive ricadute, potenzialmente rilevanti anche in termini occupazionali;
- in ordine alla finalità di contenimento del consumo di suolo, l'intervento proposto si configura in modo favorevole, in quanto consentirebbe l'insediamento di una media struttura di vendita senza implicare la trasformazione di porzioni di territorio vergini

o inedificate. Al contrario, il progetto interessa un'area già urbanizzata, attuando una significativa riduzione della superficie coperta, che passerebbe dagli attuali 6.835 mq. ai 3.369 mq. di progetto. Tale approccio risponderebbe agli obiettivi di sostenibilità e di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, contribuendo al contenimento dell'espansione urbana e promuovendo un uso razionale delle aree già urbanizzate;

- in ordine alla finalità di recupero sociale e urbano dell'insediamento, l'intervento proposto si configura positivamente in quanto consentirebbe la conversione di immobili esistenti, attualmente inutilizzati e in stato di abbandono, con progressivo degrado, in spazi destinati all'esercizio di un'attività economica di natura commerciale, comportando non solo la creazione di nuovi posti di lavoro e l'incremento dell'offerta di servizi a beneficio della vicina area residenziale, ma anche un miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica ed architettonica del tessuto urbano di riferimento.

Ritenuto pertanto l'intervento proposto suscettibile di deroga alle disposizioni urbanistiche edilizie, limitatamente alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G.C..

Il Presidente invita alla discussione.

Segue discussione per la quale si rinvia al verbale di seduta in cui intervengono i Consiglieri Nicoletta Bellone, Roberto Cataldo Faggiano, Marco Emilio Bertona, l'Assessore Elisa Lucia Zanetta, il Sindaco Sergio Bossi e il Vice Sindaco Ignazio Stefano Zanetta. Esaurita la discussione pone in votazione la presente proposta di deliberazione.

Quindi

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione in oggetto.

Sentita la relazione dell'Assessore Zanetta Elisa che costituisce preambolo della proposta di deliberazione sottoposta al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Uditi gli interventi dei Consiglieri Nicoletta Bellone, Roberto Cataldo Faggiano, Marco Emilio Bertona, l'Assessore Elisa Lucia Zanetta, il Sindaco Sergio Bossi e il Vice Sindaco Ignazio Stefano Zanetta.

Visto:

- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;
- la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56;
- l'articolo 14 del DPR 380/2001;
- il D.M. n. 1444/1968;
- la D.G.R. 21 dicembre 2015, n. 70-2680 di approvazione del P.R.G.C. e la deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 31/07/2024 di approvazione dell'ultima Variante;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241;
- l'allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414, come modificato con D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 e i relativi criteri per il rilascio delle autorizzazioni di media struttura di vendita approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 28/11/2011, come successivamente modificati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 21/12/2012;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Sentita la Commissione Consiliare n. 3 riunitasi il 24/06/2025;

**Si dà atto che, rispetto ai presenti all'appello di inizio seduta, all'atto della seguente votazione del presente punto all'Ordine del Giorno risulta essere assente in più dall'aula il Consigliere Luca Porcu, pertanto 14 sono i presenti.**

Con votazione espressa in forma palese dagli aventi diritto, che ha dato il seguente risultato accertato e proclamato dal Presidente:

PRESENTI N. 14

ASTENUTI N. 0

VOTANTI N. 14

VOTI CONTRARI N. 3 (Bellone Nicoletta, Biondelli Sonia, Faggiano Roberto Cataldo)

VOTI FAVOREVOLI N. 11

**DELIBERA**

Per le motivazioni indicate nella sopra riportata relazione dell'Assessore che costituisce altresì preambolo della presente deliberazione e che qui si intende riportata e trascritta per formarne parte integrante e sostanziale:

1. di prendere atto dell'istanza di permesso di costruire in deroga, i cui elaborati tecnici esplicativi, a firma dell'Arch. Domenico Catrambone, allegati in stralcio alla presente, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e sono composti da: Tav. 01 – Inquadramento urbanistico e stato di fatto; Tav. 03 - Documentazione fotografica; Tav. 05 – Planimetria generale; Tav. 05.1 – Planimetria di confronto; Tav. 10 – fotoinserimenti; atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.R. 56/1977;
2. di attestare e confermare, per le motivazioni di cui in premessa, la sussistenza dell'interesse pubblico e, per l'effetto, assentire alla deroga richiesta rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, relativamente alla destinazione d'uso;
3. di dare atto che, in ordine alla compatibilità territoriale dello sviluppo dell'intervento di cui trattasi, dovrà pronunciarsi la Giunta Comunale ai sensi dell'art. 16, comma 1 e dell'art. 17 dell'allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414, come modificato con D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016, tenendo conto che le tabelle di compatibilità territoriali dello sviluppo di cui all'art. 17, recepite con valenza non recettizia bensì formale e dinamica nell'art. 15 – Norme generali per le attività commerciali delle N.T.A. del P.R.G.C., per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, hanno valore orientativo e di mero indirizzo e, ai sensi dell'art. 16, comma 1, non costituiscono in alcun modo limitazione allo sviluppo e alla trasformazione della rete di vendita né al rilascio di permessi di costruire relativi agli insediamenti commerciali;
4. di dare atto che il contributo straordinario previsto ai sensi dell'art. 16 comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 ammonta ad Euro 28.231,38 e dovrà essere corrisposto preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire in deroga;
5. di dare atto che, preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire, verrà sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.R.

56/1977, che disciplina modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi relativi alla modifica della viabilità con conseguente dismissione delle aree (mq. 378 circa), nonché l'impegno alla realizzazione e all'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a standard (mq. 5.811 circa);

6. di dare atto che, al fine di conformare il progetto alle eventuali ulteriori richieste emerse in esito alla Conferenza dei Servizi, formulate dagli uffici comunali o da altri Enti coinvolti, prima di procedere con il formale rilascio del provvedimento di Permesso di Costruire, potranno essere apportate ulteriori modifiche che non alterino la sostanza del progetto approvato ed in particolare la destinazione d'uso;
7. di dare atto che il presente provvedimento ha carattere endoprocedimentale, di talché non è idoneo a ingenerare legittimo affidamento in capo all'istante circa il positivo esito finale del procedimento.

## **SUCCESSIVAMENTE**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Si dà atto che, rispetto ai presenti all'appello di inizio seduta, all'atto della seguente votazione del presente punto all'Ordine del Giorno risulta essere assente in più dall'aula il Consigliere Luca Porcu, pertanto 14 sono i presenti.**

Con separata votazione espressa in forma palese dagli aventi diritto, che ha dato il seguente risultato accertato e proclamato dal Presidente:

PRESENTI	N. .14
ASTENUTI	N. .0
VOTANTI	N. 14
VOTI CONTRARI	N...0
VOTI FAVOREVOLI	N. 14

Stante l'urgenza, determinata dalle tempistiche dettate dalla procedura in Conferenza dei Servizi ex art. 14 della L. 241/1990 nonché della pendenza di due ricorsi amministrativi su questioni connesse, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

*(Degli interventi di cui si fa menzione nel presente verbale è stata effettuata fonoriproduzione su supporto digitale, così come sono stati registrati su supporto digitale tutti gli interventi dell'intera seduta consiliare. La trascrizione integrale della fonoriproduzione costituisce il separato verbale di seduta che sottoscritto dal Presidente del Consiglio Comunale e dal Segretario Generale verrà pubblicato all'Albo Pretorio on line e conservato agli atti a documentazione della seduta e a disposizione dei consiglieri e degli aventi titolo).*

Si fa espressamente presente:

- che il Responsabile del procedimento è la geom. Morena Medina, geometra - Area Tecnica - settore urbanistico;
- che il procedimento ha avuto inizio con la presente proposta;
- che il termine previsto del procedimento è il 11-08-2025 (salvo cause di forza maggiore);
- che l'Arch. Fasola Chiara, Dirigente Area Tecnica – Governo del Territorio servizio urbanistico - dovrà avere la responsabilità del controllo dei risultati e del coordinamento del lavoro.

\* \* \* \* \*

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**F.to Luigi Laterza**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**F.to Michele Crescentini**

Copia predisposta ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 82/2005 - Il documento originale firmato digitalmente è conservato presso l'amministrazione in conformità all'art. 71 del D.Lgs. 82/2005.

---



# Città di Borgomanero

## ATTESTAZIONE ESEGUIBILITÀ

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 20 DEL 10/07/2025**

\* \* \* \* \*

Si attesta che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Borgomanero, lì 17/07/2025

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Michele Crescentini**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 20 DEL 10/07/2025**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

(Art. 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

L'addetto alla pubblicazione attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata dal 17/07/2025 all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

Borgomanero, li 17/07/2025

**IL MESSO COMUNALE**  
**Di Palma Riccardo**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).

---