

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO



COMUNE DI FOSSANO



**PROGETTO DI
QUALIFICAZIONE URBANA
DEL CENTRO STORICO**
(D.C.R. 29 ottobre 1999, n°563-13414; art. 18)

RELAZIONE

ing. Pier Mario Facciotto
Studio TAU & TEMI Associati - Via Moiola, 7
S. Rocco Castagnaretta - Cuneo
tel. 0171-492599 e-mail tau&temi@infosys.it

Maggio 2003

Le città hanno una vita propria: hanno un loro proprio essere misterioso e profondo: hanno, per così dire, una loro anima ed un loro destino: non sono cumuli occasionali di pietra.

*Giorgio La Pira - dal discorso tenuto al Convegno dei Sindaci
Firenze, 2 ottobre 1955*

I N D I C E

PREMESSA	pag.	4
 <i>1. IL CONTESTO</i>		
1.1 Fossano: un polo al centro del territorio provinciale	pag.	7
1.2 Riferimenti programmatici ed amministrativi	pag.	9
1.3 La zona di riferimento del PQU e la proiezione tempo- rale del programma di attività	pag.	17
1.4 Il tessuto commerciale	pag.	19
1.5 Il contesto urbano	pag.	24
1.6 La rete commerciale di Fossano relazionata a quella dei Comuni limitrofi	pag.	26
 <i>2. DIAGNOSI, OBIETTIVI E LINEE DI AZIONE</i>		
2.1 Diagnosi sintetica del tessuto urbanistico-commerciale	pag.	29
2.2 Il sistema di obiettivi del PQU	pag.	35
2.3 Le linee di azione	pag.	38
 <i>3. IL PROGRAMMA</i>		
3.1 Gli interventi strutturali di iniziativa pubblica	pag.	44
3.2 Gli interventi strutturali di iniziativa privata	pag.	48
3.3 Le iniziative di carattere immateriale	pag.	52
3.3.1 Il Centro Commerciale Naturale	pag.	52
3.3.2 Il monitoraggio del PQU	pag.	54
3.3.3 Le manifestazioni	pag.	55
3.4 I ruoli dei soggetti che partecipano all'attuazione del PQU	pag.	56
3.5 Cronoprogramma e piano finanziario	pag.	58
3.6 Gli effetti generati dal PQU	pag.	61

APPENDICE

Esercizi di vendita al dettaglio nell'ambito del PQU	pag. 64
Esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nell'ambito del PQU	pag. 71

----- -- -----

ALLEGATI

Schemi tipologici relativi all'esteriorità degli esercizi commerciali

- Tav. 1: Le zone di insediamento commerciale riconosciute dal P.R.G.C.
(scala 1:25.000)
- Tav. 2: L'ambito del PQU
(scala 1:2.000)
- Tav. 3: La struttura commerciale dell'ambito del PQU
(scala 1:1.000)
- Tav. 4: Elementi della struttura urbanistico-insediativa dell'ambito del PQU
(scala 1:1.000)
- Tav. 5: Elementi di diagnosi
- Tav. 6: Il programma delle opere pubbliche
(scala 1:1.000)
- Tav. 7: Documentazione fotografica

PREMESSA

Il Comune di Fossano **nel 2002** presentò alla Regione Piemonte un **Progetto di qualificazione urbana (PQU)** che **non ottenne un inserimento utile in graduatoria**.

L'esito non positivo dell'iniziativa del 2002 avrebbe potuto generare una caduta di interesse ed un rallentamento della tensione nei confronti di una metodologia di lavoro che coinvolge più soggetti - ed in primo luogo l'amministrazione comunale e gli operatori commerciali - nella coerente realizzazione di iniziative di miglioramento dell'immagine e della funzionalità del tessuto urbanistico-commerciale di una parte rilevante della città.

Rischio che è tutt'altro che teorico, poiché la strutturazione di un PQU avviene attraverso un percorso difficile, in cui è necessaria una reale condivisione di obiettivi ed il superamento di atteggiamenti "individuali" (dell'istituzione pubblica e di privati) nella ricerca di un disegno che sia capace di esprimere non attività di singoli, ma un contesto urbano nelle sue varie manifestazioni, con l'ovvia (stando le norme da cui deriva il PQU) centralità degli aspetti commerciali.

E di fronte alle difficoltà del percorso, un esito non positivo di un'esperienza pregressa avrebbe potuto determinare spinte centrifughe, disgreganti la coesione che era stata ricercata.

La comunità di Fossano ha invece reagito in modo diverso: anziché "abbandonare il campo", **è stata ripresa l'iniziativa, utilizzando l'esperienza del 2002 come stimolo per perfezionare lo scenario progettuale, per focalizzare le attività, per rafforzare i legami che si erano instaurati.**

E' così derivata la predisposizione di un nuovo PQU, che in alcune parti utilizza quanto era stato fatto nel 2002 e per altre parti introduce sostanziali **innovazioni**.

Queste ultime sono essenzialmente riconducibili ai seguenti punti:

- ♦ il nuovo PQU assume in modo più accentuato la connotazione di **programma**; come tale, dopo aver costruito una sintetica fotografia degli elementi salienti della situazione in atto, sviluppa una diagnosi delle "positività" e delle "criticità", assume come riferimento un tempo di breve durata per l'attuazione, individua - di conseguenza - obiettivi e linee di azione. In ultimo, se veramente deve essere un programma, prevede un sistema di controllo del suo avanzamento;
- ♦ la **progettualità comunale** (per quanto proposto a contributo regionale tramite il PQU) è **orientata verso un'opera a chiara valenza commerciale**:

l'adeguamento funzionale dell'area mercatale di piazza Castello, unitamente ad interventi di riqualificazione dello spazio pubblico dominato dal Castello degli Acaja, che rappresenta quasi un simbolo della città;

- ♦ **l'operatività del nuovo PQU è stata ritagliata solo su una parte dell'addensamento A1** - quella del centro storico - per poter concentrare gli impegni e massimizzare i risultati;
- ♦ viene completato, contestualmente al PQU, il quadro della programmazione commerciale con la predisposizione di un **nuovo regolamento del commercio su aree pubbliche**;
- ♦ sollecita fortemente l'imprenditorialità (e la fiducia) degli operatori commerciali, con una ferma accentuazione della rilevanza del **Centro Commerciale Naturale**.

Ed è l'iniziativa del Centro Commerciale Naturale che condiziona in larga misura il futuro del tessuto commerciale del centro storico di Fossano. Essa mette in risalto la capacità propositiva e la disponibilità all'innovazione (più su temi organizzativi che su opere strutturali) dei soggetti coinvolti, fa emergere più l' "*anima*" di una città che le sue "*pietre*", come richiama la frase di Giorgio La Pira posta in apertura di questa relazione.

L'iniziativa è stata discussa e condivisa, tanto che si è già pervenuto alla sottoscrizione di un **protocollo d'intesa** tra l'amministrazione comunale e le organizzazioni delle imprese commerciali riguardante l'impegno immediato allo sviluppo delle azioni preliminari all'attivazione vera e propria del Centro Commerciale Naturale.

1. IL CONTESTO

1.1 FOSSANO: UN POLO AL CENTRO DEL TERRITORIO PROVINCIALE

Il Comune di Fossano è ubicato in provincia di Cuneo sul lato destro orografico del fiume Stura, in **posizione baricentrica rispetto al territorio provinciale** (vedere figura 1); il capoluogo dista circa 24 km da Cuneo.

Grazie alla propria collocazione geografica ed al sistema viario e ferroviario esistente, Fossano è un **importante punto di snodo della rete di comunicazione regionale** essendo posto all'incrocio delle direttrici Torino - Liguria di ponente, Torino - Cuneo - Nizza, Cuneo - Asti (vedere figura 2).

La facile accessibilità, la buona qualità dell'offerta commerciale e di servizi, nonché la pregevole fattura urbanistica del nucleo di più antico impianto sono elementi su cui può contare la città per esercitare un richiamo rivolto ad un'utenza commerciale più ampia di quella costituita dai soli residenti.

D'altra parte, però, un agevole sistema di comunicazioni - che interessa Fossano ed il suo intorno - comporta l'immediato rischio di una facile distrazione degli interessi commerciali verso altri "luoghi del commercio".

Fossano, è classificato dal D.C.R. 29 ottobre 1999 n°563-13414 come **Comune polo della rete commerciale primaria** e, con Savigliano, è **Comune attrattore** dell'area di programmazione commerciale "Fossano - Savigliano", comprendente 19 Comuni che costituiscono un bacino di circa 85.000 abitanti.

La popolazione residente al 30 aprile 2003 è pari a 23.999 unità.

L'andamento demografico si è mantenuto praticamente stabile negli ultimi venti anni, dopo un periodo di crescita durato fino all'inizio degli anni '80, come risulta dai dati seguenti.

DATA	RESIDENTI	VARIAZIONE DECENNALE
Censim. 1961	20.069	-
Censim. 1971	21.721	+ 1652 (+ 8.2%)
Censim. 1981	23.459	+ 1738 (+ 8.0%)
Censim. 1991	23.436	- 23 (- 0.1%)
Censim. 2001	23.865	+ 429 (+ 1.8%)
30/04/2003	23.999	-

La popolazione è fortemente concentrata nel capoluogo, dove ricade il 79% dei residenti (18.995 abitanti al 30/04/'03); le numerose frazioni hanno una consistenza demografica limitata, oscillante tra le duecento e le ottocento persone ciascuna.

Figura 1
FOSSANO NEL CONTESTO PROVINCIALE

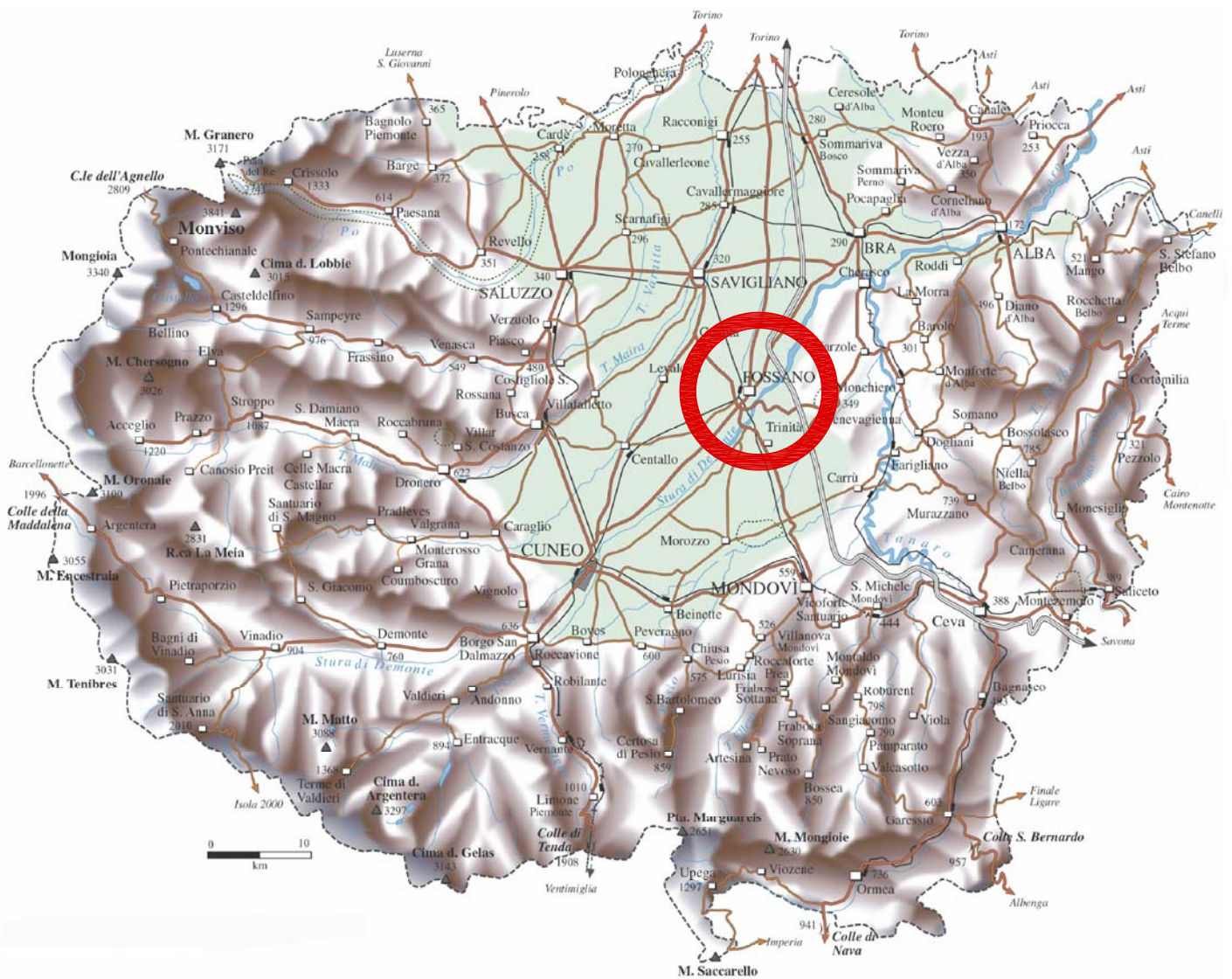
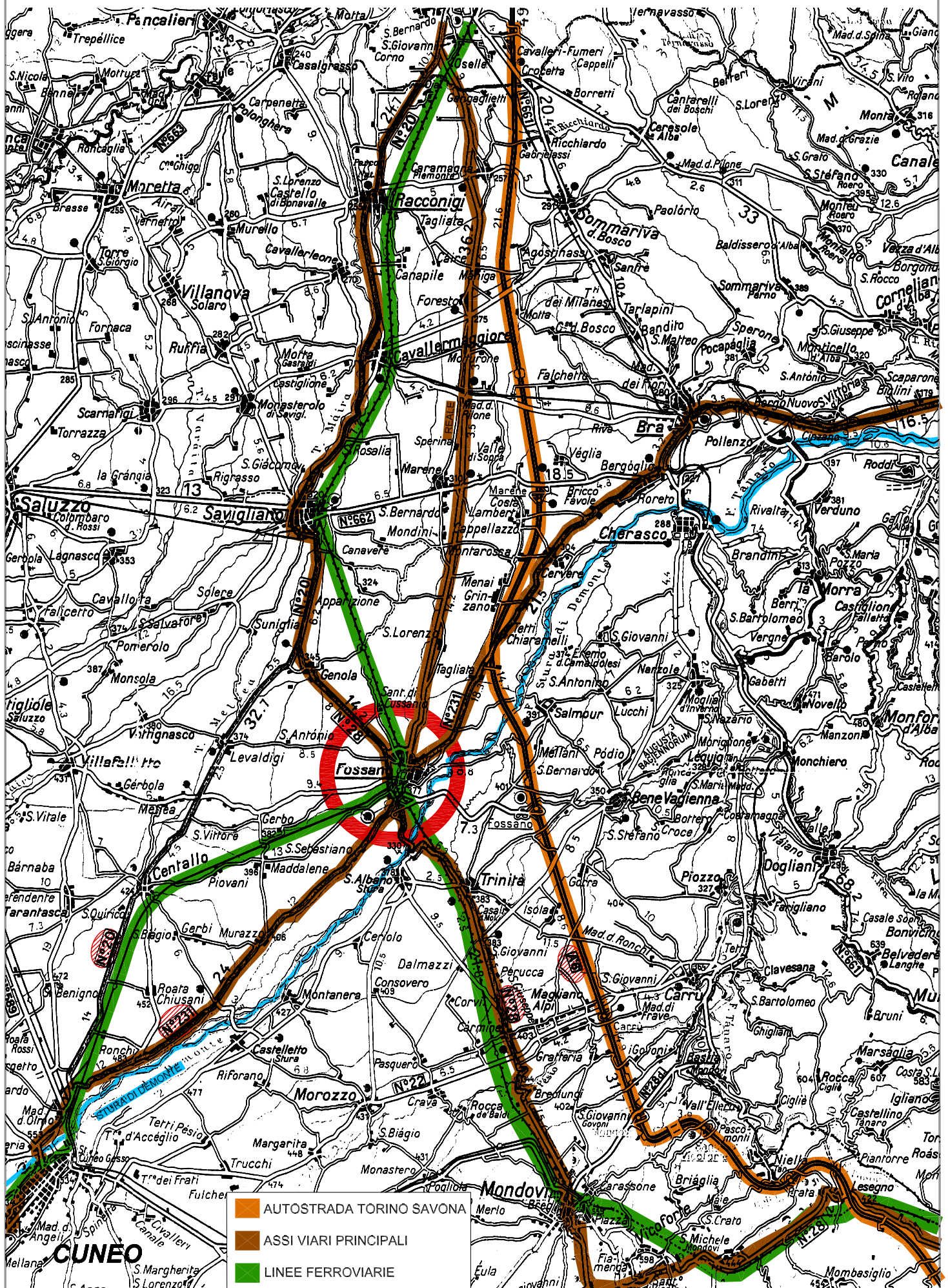


Figura 2
IL SISTEMA DI COMUNICAZIONI PRINCIPALE



1.2 RIFERIMENTI PROGRAMMATICI ED AMMINISTRATIVI

Gli atti di programmazione ed i provvedimenti amministrativi assunti dal Comune di Fossano che hanno rilevanza per il PQU sono:

- l'adeguamento del piano regolatore alla LR 28/'89 (2000);
- la programmazione per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (2002);
- il regolamento del commercio sulle aree pubbliche (2003);
- il piano particolareggiato del centro storico (ultima variante: 2000);
- il piano del colore e dell'arredo urbano nel centro storico (1989);
- il piano urbano del traffico (1997);
- il piano di regolamentazione delle soste nel centro storico (2000);
- i provvedimenti agevolativi per interventi edilizi nel centro storico.

L'adeguamento del piano regolatore alla LR 28/'89

Il consiglio comunale di Fossano ha approvato l'adeguamento del P.R.G.C. alla L.R. 28/'99, mediante variante parziale dello strumento urbanistico (variante parziale n. 22), con deliberazione n° 83 del 27/07/'00.

Il provvedimento ha riconosciuto le seguenti zone di insediamento commerciale (vedere tavola 1):

- l'addensamento storico rilevante A1, comprendente le zone classificate dal P.R.G.C. come "Centro Storico" e "Tessuto di vecchio impianto di valore storico-ambientale";
- due addensamenti commerciali urbani minori A4, comprendenti uno il nucleo di Borgo S. Antonio a sud dell'addensamento A1 e l'altro una parte dell'insediamento di viale Regina Elena, a nord del centro storico;
- addensamento commerciale extraurbano A5, sviluppato ad ovest del capoluogo;
- due localizzazioni commerciali urbane non addensate L1, ubicate una a sud dell'addensamento A1 ed una nel tessuto urbano di recente formazione contiguo all'addensamento A4 di viale Regina Elena;
- una localizzazione commerciale urbano - periferica non addensata L2, ai bordi della circonvallazione;
- due localizzazioni commerciali extraurbane L3.

L'adeguamento del P.R.G.C. ha assunto integralmente la compatibilità territoriale delle strutture commerciali indicata dagli indirizzi regionali per i Comuni polo con meno di 60.000 abitanti, con un'unica eccezione costituita dall'ammissibilità nelle localizzazioni L3 di medi centri commerciali (sigla M-CC), che invece non sono previsti dalle indicazioni regionali che, com'è noto, per le medie strutture di vendita hanno valore orientativo e non vincolante.

Programmazione per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

La disciplina in materia di autorizzazioni alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande attualmente vigente è stata definita con ordinanza del Sindaco n. 5674 del 19 giugno 2002, che aggiorna analoghi provvedimenti assunti in precedenza.

Le tipologie di esercizi per cui le norme di settore prevedono la determinazione dei cosiddetti “parametri numerici” (cioè del numero massimo di esercizi che, raffrontato con l'esistente, determina la quantità di nuove autorizzazioni rilasciabili) sono:

- ♦ tipologia a: esercizi di ristorazione per la somministrazione al pubblico di pasti (ristoranti e simili);
- ♦ tipologia b: esercizi per la somministrazione al pubblico di bevande (bar e simili);
- ♦ tipologia d: esercizi della tipologia b nei quali è esclusa la somministrazione di bevande alcoliche di qualsiasi gradazione.

La definizione dei parametri può essere effettuata con riferimento ad una disaggregazione in zone del territorio comunale.

Il provvedimento del Sindaco sopra citato si è avvalso di questa facoltà per gli esercizi delle tipologie b, d (che sono trattate congiuntamente), mentre per gli esercizi della tipologia a le valutazioni sono effettuate a livello di intero territorio comunale.

La zonizzazione utilizzata per le tipologie b, d non corrisponde a quella delle zone di insediamento commerciale riconosciute dalla variante n. 22 del P.R.G.C. (che già era in vigore all'epoca dell'ordinanza riguardante i pubblici esercizi) poiché fa riferimento ad attività che hanno funzioni, caratteristiche e norme di programmazione diverse da quelle del commercio al dettaglio.

Le zone sono (utilizzando la denominazione testuale):

- 1: “centro storico”;
- 2: “Fossano parte bassa - sud ovest”;
- 2/a: “area della S.S. 28”;

- 3: “Fossano nuova - nord”;
- 3/a: “ area per attività sanitarie”;
- 4: “villaggio sportivo”;
- 5: “periferia e frazioni”.

Dal provvedimento del 2002 emerge, in sintesi e con riferimento al totale comunale:

- ♦ disponibilità di nuove autorizzazioni per la tipologia a: 1
Questa disponibilità è attualmente esaurita.
- ♦ disponibilità di nuove autorizzazioni per le tipologie b, d: 4
Questa disponibilità è ancora attuale, con la puntualizzazione che la titolarità di due autorizzazioni disponibili ricadenti in zona 4 “villaggio sportivo” è riservata all’amministrazione comunale.

Regolamento del commercio su aree pubbliche

Il regolamento è approvato nella medesima seduta del consiglio comunale nella quale viene approvato il PQU.

Il provvedimento, che consegue alle recenti disposizioni regionali in materia, si configura essenzialmente come reistituzione delle attività mercatali in atto in Fossano.

Per quanto attiene il mercato settimanale del mercoledì, che si sviluppa nel centro storico, è definita - tra l’altro - la rilocalizzazione di alcuni posteggi di generi alimentari, che vengono concentrati in una porzione di piazza Castello: questo fatto è importante ai fini del PQU, poiché la nuova “geografia” è connessa al progetto comunale candidato a contributo regionale che riguarda, tra l’altro, la realizzazione di impianti a servizio dei posteggi utilizzati per la vendita di prodotti alimentari (per le tipologie in cui ciò è richiesto dalle norme di settore).

Contestualmente alla nuova regolamentazione del commercio su aree pubbliche, il Comune ha individuato nel centro storico alcune estensioni dell’area mercatale (vedere tav. 3) da utilizzare per futuri incrementi della dotazione di posteggi o per ospitare particolari manifestazioni mercatali.

Oltre a quelli descritti, altri strumenti, pur non essendo nello specifico dedicati al commercio, perseguono finalità di riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio, che incide sul miglioramento della funzionalità e dell'immagine del sistema commerciale del centro storico.

Piano particolareggiato del centro storico (descrizione tratta testualmente dalla relazione del PQU del 2002)

Il piano particolareggiato del centro storico rappresenta uno strumento urbanistico di organizzazione del territorio estremamente articolato che ha necessitato, per la sua redazione, di un'approfondita analisi del tessuto urbano storico. E', nel panorama della pianificazione esecutiva, uno strumento apprezzato e riconosciuto unanimemente come iniziativa valida da più parti, anche a livello sovra regionale.

Il raggiungimento degli obiettivi perseguiti da tale strumento, volti alla dettagliata specificazione degli interventi tesi alla riqualificazione del centro storico, è dimostrato dalla vivacità dell'attività edilizia in tale ambito con un risultato ritenuto valido.

La vitalità del piano è anche rappresentata dalle numerose integrazioni a tale strumento che, con la delibera di consiglio comunale n.87 del 27 luglio 2000, ha visto approvare la variante n.6.

Piano del colore e dell'arredo urbano nel centro storico (descrizione tratta testualmente dalla relazione del PQU del 2002)

Tale strumento è composto da due differenti componenti, il Piano del colore ed il Piano dell'arredo urbano, redatte separatamente e raccolte in un unico testo¹ che viene considerato una linea di indirizzo progettuale cogente per gli uffici, i progettisti pubblici e privati e la cittadinanza.

¹ "Fossano Centro Storico – Arredo urbano e colore" a cura di Studio De Ferrari, Jacomussi, Germak, Laurini Architetti, C. Mana, D. Martinelli, S. Rattalino e P. Golinelli, edito dalla Città di Fossano e dalla Cassa di Risparmio di Fossano, 1989. La componente relativa all'arredo, più esattamente titolata "Progetto dell'arredo urbano" è stata approntata da Studio De Ferrari, Jacomussi, Germak, Laurini Architetti, C. Mana, D. Martinelli, S. Rattalino. La componente relativa al colore, più esattamente titolata "Ricerca metodologica per il ripristino delle coloriture" è stata curata dall'equipe formata dagli architetti C. Mana, D. Martinelli e S. Rattalino con la collaborazione degli archh. M. Ferrero e S. Taricco e della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Il "Piano del colore", più precisamente denominato "Ricerca metodologica per il ripristino delle coloriture", è un approfondito studio riguardante, con differente dettaglio, tutto il centro storico effettuato mediante la rilevazione sistematica dei colori nelle vie e piazze principali (via Roma, via Cavour, via Garibaldi, piazza Castello, piazza Duomo, piazza XXVII Marzo, piazza San Filippo) . La sua attuazione è differentemente impostata, anche in funzione dell'approfondimento dello studio, e prevede specifiche coloriture per via Roma e piazza Castello demandando, per la restante parte del centro storico, ad un abaco contenente le colorazioni ammissibili.

L'intendimento del "Piano dell'arredo urbano" è invece l'organizzazione ed il coordinamento dell'arredo urbano sia pubblico che privato e propone una serie di interventi volti a riqualificare il centro storico sia livello architettonico che di design, prevedendo il disegno di elementi di arredo urbano (panchine, insegne, porta rifiuti segnaletica, vetrine...).

Tale strumento individua tre "ambiti territoriali omogenei"

- ♦ via Roma
- ♦ la passeggiata
- ♦ il connettivo

Da tale elaborato è tratta la prevalente parte delle indicazioni relative agli schemi tipologici degli interventi concernenti l'esteriorità degli esercizi commerciali; nell'allegato contenente gli schemi tipologici sono visualizzati i tre "ambiti territoriali omogenei" prima citati.

Piano urbano del traffico

Il consiglio comunale ha provveduto all'adozione definitiva del piano urbano del traffico il 7 ottobre 1997, con deliberazione n. 63.

Gli obiettivi del piano sono (ripresi testualmente dall'elaborato):

- "per le strade di collegamento interurbano:
 - ♦ miglioramento della loro fluidità e della loro attrattività, in modo da renderle preferibili per il traffico di transito;
 - ♦ miglioramento della sicurezza delle intersezioni.

➤ per le strade urbane:

- ♦ il contenimento del traffico motorizzato di attraversamento;
- ♦ la moderazione della velocità nel centro abitato in modo da creare un ambiente di vita più sicuro;
- ♦ la protezione rafforzata della mobilità pedonale e ciclabile, in modo da ridurre il traffico locale motorizzato”.

Focalizzando l’attenzione sulle misure previste dal piano nel contesto urbano e più particolarmente nella porzione di più antico impianto, che costituisce “l’oggetto geografico” del PQU, le misure previste sono riconducibili ai seguenti temi:

- rallentamento della velocità degli autoveicoli;
- miglioramento delle fluidità di circolazione;
- adozione di soluzioni (attraversamenti pedonali rialzati, restringimento della carreggiata, installazione di elementi di arredo...) per evitare che una migliore fluidità di circolazione possa costituire un incentivo per i veicoli all’attraversamento urbano in alternativa al percorso su strade di collegamento interurbano;
- facilitazione degli attraversamenti pedonali;
- recupero della qualità degli spazi pubblici prospicienti edifici di interesse storico-architettonico, quale mezzo per migliorare l’attrattività e la vivibilità del centro cittadino.

Questi indirizzi hanno trovato, in parte, risposta nelle iniziative già assunte dall’amministrazione comunale ed hanno evidenti interrelazioni con il PQU, poiché incidono sull’agevole visitabilità dei fronti commerciali e sulla qualità dell’impianto urbano che sono, entrambi, temi centrali del PQU.

Piano di regolamentazione delle soste nel centro storico
(descrizione tratta testualmente dalla relazione del PQU del 2002)

Lo studio per la redazione del "Piano di regolamentazione delle soste nel centro storico"² viene iniziato nel 1998 e viene attuato all'inizio del 2002. Esso persegue gli obiettivi

² Atto di approvazione D.G.C. 13.12.2000 n.251 e successiva integrazione con D.G.C. 3.5.2001 n.102

della riduzione dell'inquinamento ambientale, il miglioramento della qualità paesistica, la riduzione del consumo di carburante, la riduzione dei tempi di ricerca dello spazio di sosta.

Tali finalità vengono perseguite mediante la riorganizzazione degli spazi di sosta nel centro storico secondo le seguenti modalità organizzative:

- parcheggio a pagamento;
- parcheggio a disco orario;
- parcheggio riservato ai veicoli dei residenti nella zona (art.7 comma 11 del Codice della Strada)³;
- zone precluse al parcheggio (per motivi di corretto dimensionamento della viabilità pedonale e veicolare);
- isola pedonale (importanza strategica ambientale e funzionale);
- parcheggio libero (gratuito).

In particolare il parcheggio libero viene fortemente limitato nell'ambito del centro storico e si prevedono zone che, per le loro caratteristiche intrinseche, vengono precluse al parcheggio per motivi di rispetto architettonico e di decoro paesistico: piazza Castello (parte frontestante il Castello), piazza Battuti Rossi, largo degli Eroi (area frontestante la Chiesa di Santa Maria del Salice), piazza XXVII Marzo (al di sotto della tettoia), via Roma (area frontestante il Duomo), piazzetta del Duomo e piazzetta San Giorgio.

L'organizzazione gestionale del Piano delle soste è stata affidata ad una ditta privata concessionaria. Le risorse ricavate dal Comune dalla gestione dei parcheggi saranno reimpiagate con i seguenti scopi, che si riportano in quanto frequentemente attinenti agli obiettivi del P.Q.U.:

- realizzazione piste ciclabili;
- realizzazione di tratti di portico e copertura passaggi scoperti nei portici esistenti;
- realizzazione parcheggi coperti destinati a veicoli a due ruote;
- miglioramento della viabilità pedonale;
- arredo urbano;
- realizzazione marciapiedi;
- incentivazione mezzi pubblici nelle fasce orarie di maggior richiesta;
- abbattimento barriere architettoniche.

³ D.Lgs. 30 aprile 1992 n.285

Provvedimenti agevolativi per interventi edilizi nel centro storico
(descrizione tratta testualmente dalla relazione del PQU del 2002)

Nell'ambito di una più generale attenzione alla riqualificazione del centro storico il consiglio comunale, con deliberazione n. 67 del 26 maggio 1986, aggiornò gli importi unitari previsti per il pagamento degli oneri di urbanizzazione. Le zone di P.R.G.C. "Centro Storico" e "Tessuto di vecchio impianto di valore storico-ambientale" vennero in quell'occasione fatte oggetto di un particolare regime agevolato, prevedendo l'applicazione di un coefficiente pari a 0,34 per gli interventi commerciali realizzati in tali ambiti ed un ulteriore coefficiente di 0,5 per gli interventi di ristrutturazione.

Con questo provvedimento ha già avuto riscontro quanto suggerito dall'articolo 18 comma 7 della D.C.R. n.563-13414/1999 che recita:

" Al fine di incentivare gli interventi a carattere strutturale, il miglioramento e l'inserimento di attività commerciali, i comuni possono prevedere abbattimenti degli oneri di urbanizzazione e stabilire la quota del contributo del costo di costruzione avendo riguardo alle finalità del presente articolo."

1.3 LA ZONA DI RIFERIMENTO DEL PQU E LA PROIEZIONE TEMPORALE DEL PROGRAMMA DI ATTIVITA'

All'interno delle zone di insediamento commerciale riconosciute dal P.R.G.C. (vedere capitolo 1.2 e tav. 1), l'addensamento A1 risalta come riferimento geografico-urbanistico ineludibile per progettare un PQU, in conseguenza della contestuale presenza di:

- elevata densità commerciale;
- mercato settimanale assolutamente rilevante;
- connotati urbanistici ed edilizi considerevoli;
- numerose attività e servizi pubblici, che si intrecciano geograficamente e funzionalmente con il tessuto commerciale.

E questo fu l'ambito del PQU predisposto nel 2002.

La scelta allora effettuata è stata ridiscussa nella formazione del nuovo PQU, addivenendo alla conclusione di considerare ora come **ambito di riferimento** solo **una porzione dell'addensamento A1 e cioè quella corrispondente alla zona urbanistica del "centro storico"**; è esclusa, quindi, dall'ambito di riferimento del PQU la zona urbanistica "tessuto di vecchio impianto di valore storico-ambientale" (vedere le zone urbanistiche in cui è articolato l'addensamento A1 citate nel capitolo 1.2 a proposito dell'adeguamento del P.R.G.C. alla L.R. 28/99).

L'orientamento di focalizzare l'attenzione sul solo "centro storico" è motivato dalle seguenti **ragioni di tipo urbanistico, commerciale e funzionale**:

- in questa zona si sviluppa il tessuto commerciale più articolato dell'addensamento;
- il mercato settimanale occupa aree pubbliche del centro storico;
- il contesto urbano, qui più che in altre parti dell'addensamento, trasmette un fascino immediatamente percettibile;
- rappresenta il "cuore" della vita sociale di Fossano.

A queste ragioni se ne affianca, con pari rilevanza, **un'altra derivante da una scelta programmatica fondamentale del PQU: la costituzione di un Centro Commerciale Naturale.**

Ed il centro storico rappresenta un “luogo del commercio” che un visitatore di Fossano percepisce immediatamente come sistema unitario: l’ambito è circolabile facilmente a piedi, l’ampio sviluppo di percorsi porticati favorisce la percorrenza pedonale, è facile lo stazionamento veicolare ai bordi, è immediato il contatto tra rete commerciale e beni di rilevanza storico-architettonica, il tessuto commerciale - negli assi principali - si sviluppa praticamente senza soluzioni di continuità.

L’ambito di riferimento, relazionato allo sviluppo dell’addensamento A1, è visualizzato in tav. 2.

Il programma di attività definito dal PQU viene riferito ad **un tempo che va dal secondo semestre 2003 a tutto il 2006.**

L’arco temporale di breve periodo:

- consente di misurare rapidamente i risultati conseguiti ed impone una tensione costante verso la realizzazione delle iniziative previste;
- determina inevitabilmente scelte di priorità, che sono positive per non distrarre gli impegni necessari su troppi fronti di attività.

1.4 IL TESSUTO COMMERCIALE

Gli esercizi in sede fissa

In Fossano operano 383 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 360 della tipologia di vicinato e 23 medie strutture; non sono presenti esercizi classificabili come grandi strutture.

La superficie di vendita complessiva è pari a circa 49.500 mq.

Oltre a questi, la città dispone di 16 rivendite di generi di monopolio, 7 farmacie, 14 rivendite di giornali e riviste (di cui 2 esclusive), 7 distributori stradali di carburanti.

Nell'ambito del PQU (vedere elenco riportato in appendice) sono presenti **145 negozi con superficie di vendita di 10.171 mq.**: di questi, 139 sono della tipologia di vicinato (7.023 mq.) e 6 sono medie strutture (3.148 mq.).

Sono inoltre attive 5 rivendite di generi di monopolio, 4 farmacie, 2 rivendite di giornali e riviste.

In Fossano gli **esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande** delle tipologie a (ristoranti e simili), b (bar e simili), d (esercizi della tipologia b in cui non è effettuata somministrazione di bevande alcoliche) - e cioè delle tipologie che sono soggette a specifica programmazione, come detto nel capitolo 1.2 - sono complessivamente 84.

Di questi esercizi, **23** ricadono nell'ambito del PQU (vedere elenco inserito in appendice).

La tabella 1 riportata al termine di questo punto confronta la dotazione complessiva di Fossano con quella dell'ambito del PQU.

La tav. 3 visualizza la geografia del tessuto commerciale nel centro storico.

In merito alle caratteristiche salienti del sistema commerciale dell'**ambito del PQU** si evidenziano, in sintesi, le seguenti considerazioni:

- la rete distributiva al dettaglio è strutturata con una **nettissima prevalenza degli esercizi di vicinato** (il 96% dei negozi è di questo tipo);
- l'ambito del PQU emerge come **un luogo del commercio di assoluta rilevanza per Fossano** non solo in termini numerici (comprende il 38% del numero di negozi ed il 20,5% dell'intera superficie di vendita) ma - soprattutto - per la fitta presenza di attività commerciali all'interno del tessuto edilizio (vedere tav. 3);
- la struttura distributiva è integrata da **un numero rilevante di bar e ristoranti**, che sono il 27% del numero totale di cui è dotata la città;
- la struttura commerciale (di vendita al dettaglio e di somministrazione) è strettamente interrelata alle aree utilizzate per il **mercato settimanale del mercoledì** (vedere tav. 3);
- **via Roma** si configura come l'asse nevralgico delle attività commerciali, con una presenza quasi continua di attività su entrambi i lati;
- gli operatori dell'ambito del PQU hanno dato vita a **due Comitati** (denominati "Comitato negozi del centro storico di Fossano" e "Comitato via Garibaldi e dintorni"), che costituiscono una base aggregativa per sviluppare iniziative che interessano una pluralità di imprese.

TABELLA 1

IL TESSUTO COMMERCIALE

	INTERO COMUNE	AMBITO DEL PQU
Esercizi di vicinato (n.)	360	139
Medie strutture di vendita (n.)	23	6
Totale esercizi di vendita al dettaglio (n.)	383	145
Superficie di vendita (mq.)	49.500	10.171
Esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (tipologie a, b, d) (n.)	84	23

NOTA:

i dati non comprendono: rivendite di generi di monopolio, farmacie, rivendite di giornali e riviste, distributori stradali di carburante

Il mercato settimanale

In strade e piazze dell'ambito del PQU si svolge, al mercoledì mattina, il **mercato settimanale**, che rappresenta **una manifestazione commerciale di notevole rilevanza e con capacità attrattiva forte e consolidata**.

Il mercato del mercoledì fa emergere con chiarezza il ruolo di polo commerciale di Fossano.

Le aree pubbliche interessate dal mercato sono (vedere tav. 3):

- piazza Castello (parte);
- via Cavour (parte);
- via Garibaldi (parte);
- via Roma;
- largo Eroi.

Il numero complessivo di posteggi per operatori commerciali è pari a 211 di cui:

- 206 assegnati in concessione decennale;
- 1 posteggio attualmente libero, da assegnare in concessione decennale;
- 3 posteggi da utilizzare esclusivamente per assegnazioni giornaliere o per trasferimenti temporanei di operatori a seguito dell'insorgenza di cause che impediscano l'utilizzo del posteggio loro assegnato;
- 1 posteggio destinato ai "battitori".

Il mercato comprende, inoltre, 33 posteggi per produttori agricoli tutti in piazza Castello.

Questa dotazione rende il mercato di Fossano secondo, in provincia di Cuneo, soltanto a quello del capoluogo provinciale.

La superficie dei 211 posteggi è di circa 4.650 mq.

Tra i 206 posteggi assegnati, 43 riguardano generi alimentari ed i restanti 163 generi extralimentari.

A seguito di interventi modificativi operati con il nuovo regolamento del commercio su aree pubbliche, l'offerta alimentare è totalmente concentrata in piazza Castello, dove - come si è detto - sono localizzati anche i posteggi per i produttori agricoli.

I **problemi più rilevanti** con cui si confronta il mercato sono:

- ♦ **adeguamento della regolamentazione** dell'attività alle recenti norme regionali. Questo problema viene risolto con la formulazione di un nuovo regolamento del commercio su aree pubbliche, portato all'esame del consiglio comunale nella medesima seduta in cui viene esaminato il PQU;
- ♦ **l'adeguamento impiantistico e funzionale dell'area mercatale.** Questo problema viene affrontato con il progetto candidato a contributo tramite il PQU;
- ♦ **eliminazione di situazioni di “conflittualità”** tra la presenza di banchi e di dehors dei bar (questi ultimi rappresentano uno degli interventi che il PQU prevede ammissibili a contributo all'interno della “tipologia A2”). Questo problema è normato dal nuovo regolamento.

Per completezza si segnala che, oltre al mercato del mercoledì che investe direttamente l'ambito del PQU, un altro mercato ha influenza sull'offerta commerciale del centro storico, pur svolgendosi al suo esterno.

Si tratta del **mercato** che si svolge al sabato **in piazza Diaz**, posta a nord dell'ambito PQU ed in sua immediata contiguità.

Questo mercato è strutturato in 24 posteggi per operatori commerciali, di cui:

- ♦ 20 assegnati;
- ♦ 4 da assegnare.

Tra i 20 posteggi assegnati, tutti di dimensione 7 x 5 m., 8 trattano generi alimentari e 12 generi extralimentari.

In piazza Diaz, oltre ai posteggi per gli operatori commerciali, sono presenti 24 posteggi destinati ai produttori agricoli.

1.5 IL CONTESTO URBANO

L'ambito del PQU riguarda il centro storico del capoluogo di Fossano e come tale si riferisce ad **una struttura urbanistica di antica formazione** con limitati inserimenti di edificazioni più recenti che non hanno alterato, pur non essendo sempre coerenti con il contesto, i lineamenti complessivi dell'impianto originario.

Si tratta di un ambito che presenta **diffusi elementi di pregio architettonico e porzioni di considerevole valenza paesaggistica sul lato est**, che si affaccia sul corso del fiume Stura: basti osservare in tav. 4 la pluralità di edifici e di aree su cui insiste vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 (ex leggi 1089/39 e 1437/39) o il cui interesse è riconosciuto dal P.R.G.C. (gli immobili vincolati indicati in tav. 4 sono desunti dal piano particolareggiato del centro storico).

L'ambito del PQU, ricco di un tessuto commerciale che lo permea diffusamente (vedere cap. 1.4), racchiude una considerevole serie di attività terziarie, pubbliche e private, che lo rendono **il fulcro della vita sociale di Fossano ed un luogo di intense relazioni** (vedere le attrezzature ed i servizi di pubblico interesse riportati in tav. 4).

Questo complesso di attività, di servizi e di relazioni genera **diversificate occasioni di frequentazione** del centro storico, che si riflettono positivamente sul tessuto commerciale.

L'ambito del PQU è caratterizzato da una facile circolazione pedonale, sostenuta sia dall'**ampio sviluppo di percorsi porticati** sia dalla presenza di **zone di stazionamento veicolare ai bordi del centro storico**, che permettono di avvicinare il tessuto commerciale senza dover necessariamente utilizzare l'autovettura.

La documentazione fotografica riportata in tav. 7 presenta alcuni scorci del contesto urbano dell'ambito del PQU.

E' ovvio che un contesto urbano di pregio solleciti, in una comunità attenta e sensibile, una particolare attenzione verso la valorizzazione di spazi pubblici e di edifici.

Su questo fronte un ruolo importante è svolto dall'**amministrazione comunale**, il cui impegno è affiancato dagli investimenti sostenuti dalla **“Consulta per la valorizzazione dei beni artistici e culturali”**, costituita nel 1995 con la partecipazione della Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano e di imprese locali; sono attori di questo processo anche altre **istituzioni** e - ovviamente - **privati proprietari di immobili**.

La tav. 4 evidenzia gli interventi, recentemente conclusi o in corso, che hanno come protagonisti il Comune, la Consulta e le istituzioni; questi interventi sono elencati nelle schede di seguito riportate.

Al termine “recentemente concluso” si è attribuito, in questa sede, un significato temporale più ampio di quello che farebbe intendere una rigorosa interpretazione letterale.

Trattandosi di interventi che, nella maggior parte dei casi, comportano investimenti rilevanti, è ovvio considerare una proiezione temporale piuttosto estesa per avere un quadro significativo dell'impegno profuso: nel caso specifico si è fatto riferimento ad un arco di tempo di circa 20 anni. D'altra parte gli effetti di una trasformazione di un contesto urbano, esteso e delicato come è l'ambito del PQU, non sono leggibili in tempi brevi.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RECENTEMENTE ULTIMATI O IN CORSO DI REALIZZAZIONE

(Le sigle con cui sono indicati gli interventi corrispondono a quelle utilizzate nella tav. 4)

A1

Ristrutturazione e riuso del Castello degli Acaja

Soggetti attuatori: Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio e Comune.

Importo: € 2.900.000



A2

Pavimentazione ed arredo urbano di parte di piazza Castello

Soggetto attuatore: Comune.

Importo: € 158.000



A3

Ristrutturazione della Chiesa di S. Maria del Salice

Soggetto attuatore: Comune.

Importo: € 517.000



A4

Ristrutturazione e recupero a centro culturale polivalente dell'ex cinema Astra

Soggetto attuatore: Comune.

Importo: € 1.756.000



A5

Ristrutturazione dell'edificio dell' ex pretura

Soggetto attuatore: Comune.

Importo: € 3.100.000



A6 - B3

Riqualificazione della piazza S. Giorgio e ristrutturazione della Chiesa di S. Giorgio

Soggetti attuatori: Comune e Consulta per la valorizzazione dei beni artistici e culturali.



A7

Pavimentazione di via Roma: tratto via Merlo - piazzetta del Duomo

Soggetto attuatore: Comune.



A8

Pavimentazione di tratti di viabilità nel centro storico (via Cavour, via Muratori, via dell'Annunziata)

Soggetto attuatore: Comune.

Importo: € 117.000

A9

Realizzazione di parcheggio sotterraneo (testata sud di via Roma)

Soggetto attuatore: intervento realizzato per conto del Comune tramite concessione per realizzazione e gestione

Importo: € 6.430.000



A10

Recupero conservativo di una parete dell'ex Chiesa di S. Francesco

Soggetto attuatore: Comune.



A11

Pavimentazione di via Roma: tratto piazzetta del Duomo – largo Eroi e rifacimento degli impianti a rete (intervento in corso)

Soggetti attuatori: Comune e Alpi Acque S.p.a.

Importo: € 2.170.000



Rifacimento di parti dell'impianto di illuminazione pubblica

Soggetto attuatore: Comune

Importo: € 681.000

B1

Restauro della Chiesa SS. Trinità

Soggetto attuatore: Consulta per la valorizzazione dei beni artistici e culturali.

Importo: € 520.000



B2

Ristrutturazione del Baluardo del Salice

Soggetto attuatore: Consulta per la valorizzazione dei beni artistici e culturali.



B4

Restauro della Chiesa del Gonfalone

Soggetto attuatore: Consulta per la valorizzazione dei beni artistici e culturali.



B5

Restauro della Cappella della posa

Soggetto attuatore: Associazione d'artigiani locali.



B6
Ristrutturazione del Vescovado

Soggetto attuatore: Curia.



B7
Restauro della Chiesa di S. Giovanni
(intervento in corso)

Soggetto attuatore: Curia.



1.6 LA RETE COMMERCIALE DI FOSSANO RELAZIONATA A QUELLA DEI COMUNI LIMITROFI

Fossano è - con Savigliano - **Comune attrattore dell'area di programmazione commerciale "Fossano - Savigliano"**; oltre ai **due Comuni attrattori** (ed entrambi poli della rete commerciale primaria), l'area comprende **altri 17 Comuni**.

I due poli esercitano influenze diverse sui Comuni dell'area di programmazione. La relazione del PQU del 2002 individuava **l'area di influenza più diretta di Fossano** in: Bene Vagienna, Castelletto Stura, Centallo, Cervere, Genola, Marene, Montanera, Salmour, S. Albano Stura, Trinità, Villafalletto, Vottignasco; a Savigliano - in base al medesimo elaborato - si relazionano più direttamente: Cavallermaggiore, Lagnasco, Monasterolo di Savigliano, Scarnafigi, Verzuolo.

La figura 3 di seguito riportata illustra le situazioni sopra descritte.

La tab. 2 inserita al termine del capitolo evidenzia la struttura distributiva dell'area di influenza commerciale diretta di Fossano.

In complesso emerge, a fianco di una preminente presenza di esercizi di vicinato, una elevata dotazione di medie strutture di vendita (34) con limitati casi di grandi strutture di vendita (2 strutture: una a Centallo ed una a Genola).

In questo contesto geografico è decisamente notevole la situazione di Genola, Comune immediatamente contiguo a Fossano, che dispone di 15 medie strutture e di 1 grande struttura, con complessivi 19.523 mq. di superficie di vendita: questo centro si pone in immediata "concorrenza" con la proposta commerciale di Fossano, almeno per alcune tipologie merceologiche.

Ma più che i Comuni dell'immediato intorno geografico, l'offerta commerciale di Fossano si confronta direttamente con quella di altri poli urbani di rango elevato della provincia di Cuneo, e in primo luogo Cuneo, Bra-Alba, Mondovì.

Pensando, per la rete commerciale di Fossano, più ad una capacità attrattiva dall'esterno che ad un servizio reso ai residenti, questi poli agiscono come rilevanti alternative rispetto ad acquisti / consumi in Fossano.

TABELLA 2

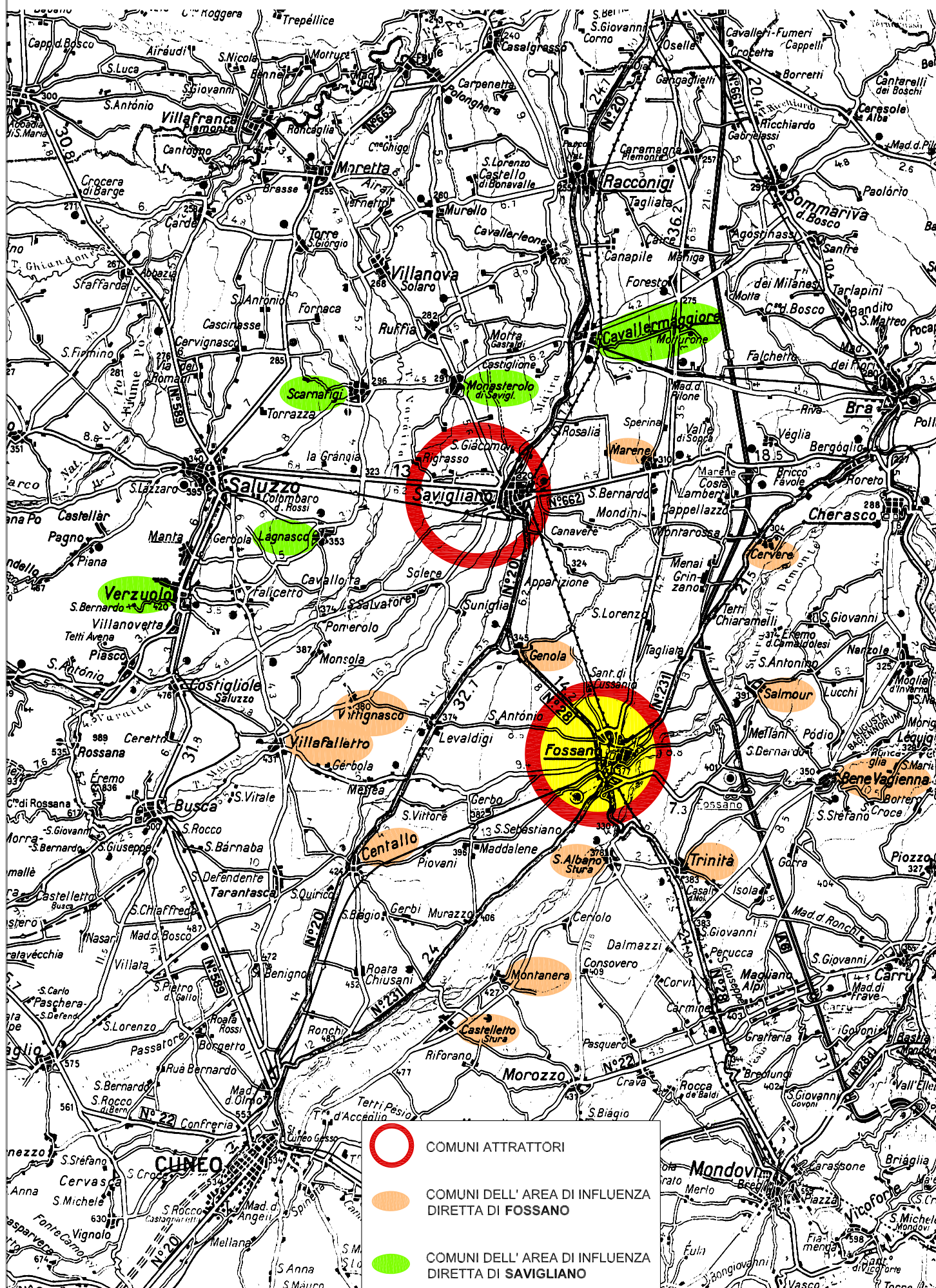
**STRUTTURA DISTRIBUTIVA DELL'AREA DI INFLUENZA
COMMERCIALE DIRETTA DI FOSSANO ⁽¹⁾**

COMUNE	ESERCIZI DI VICINATO n.	MEDIE STRUTTURE		GRANDI STRUTTURE		FORME SPECIALI DI VENDITA n. ⁽²⁾	PUBBLICI ESERCIZI n.
		n.	superficie	n.	superficie		
SINISTRA STURA							
CENTALLO	95	4	1.234	1	5.500	11	22
VILLAFALLETTO	36	3	1.763	//	//	7	9
VOTTIGNASCO	1	//	//	//	//	2	1
GENOLA	30	15	8.769	1	10.754	4	9
MARENE	43	1	170	//	//	3	8
CERVERE	19	2	1.693	//	//	3	10
DESTRA STURA							
CASTELLETTO STURA	11	//	//	//	//	3	1
MONTANERA	3	//	//	//	//	2	3
S. ALBANO STURA	17	3	934	//	//	3	6
TRINITA'	17	5	1.920	//	//	5	8
BENE VAGIENNA	41	1	268	//	//	6	12
SALMOUR	4	//	//	//	//	1	3
TOTALE	317	34	16.751	2	16.254	50	92

(1) fonte: "Il Commercio in Piemonte" - 2001

(2) edicole, farmacie, rivendite di generi di monopolio; esclusi distributori di carburante

L' AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DI FOSSANO - SAVIGLIANO



2. DIAGNOSI, OBIETTIVI E LINEE DI AZIONE

2.1 DIAGNOSI SINTETICA DEL TESSUTO URBANISTICO-COMMERCIALE

La diagnosi del tessuto urbanistico-commerciale dell'ambito del PQU, con ovvie estensioni al contesto territoriale limitrofo, è stata sviluppata con la metodologia dell'analisi SWOT.

Gli elementi della diagnosi sono schematizzati nella tav. 5.

I principali punti di forza

- ♦ Consistente dotazione di esercizi commerciali dell'ambito del PQU, che lo porta ad essere un luogo del commercio rilevante nella dimensione locale (l'ambito rispetto all'intero territorio comunale) e nel contesto sovracomunale (Fossano rispetto agli altri Comuni limitrofi).
- ♦ Presenza di un mercato settimanale caratterizzato da un'offerta tipologica e da una dotazione di posteggi tali da generare un valido servizio all'utenza ed una notevole capacità attrattiva.
- ♦ Integrazione geografica e funzionale tra attività commerciali in sede fissa ed aree pubbliche utilizzate dal mercato settimanale.
- ♦ Concentrazione di esercizi in via Roma, che si connota come l'asse commerciale principale, la cui capacità attrattiva si riverbera sulle aree urbane limitrofe.
- ♦ Diffuso interesse da parte di operatori commerciali in sede fissa e su aree pubbliche riguardo la miglioramento dell'immagine esteriore delle proprie attività, come risulta dalle candidature espresse nel PQU del 2002.
- ♦ Ambito ricco di elementi di interesse architettonico e paesaggistico.
- ♦ Impegno consistente dell'amministrazione comunale e di altre istituzioni in opere di riqualificazione dell'immagine urbana del centro storico.
- ♦ Raggruppamento di operatori commerciali del centro storico in comitati di zona, che costituiscono una base per sviluppare iniziative che coinvolgano una pluralità di imprese.

I più evidenti elementi di debolezza

- ♦ Interventi sull'esteriorità degli esercizi commerciali che presentano alcuni episodi di "disordine" compositivo e formale.

- ♦ Tendenza da parte degli operatori commerciali all'individualità dei comportamenti sia per quanto attiene agli interventi sull'esteriorità degli esercizi sia per quanto riguarda le modalità di proporsi all'utenza.
- ♦ Mancato inserimento utile in graduatoria del PQU predisposto nel 2002, che può provocare un rilassamento della tensione verso un sistema coordinato di interventi pubblici e privati di riqualificazione del tessuto urbanistico-commerciale.
- ♦ Necessità di adeguamento degli impianti a servizio del mercato settimanale, che è un episodio commerciale di assoluta importanza per Fossano.
- ♦ Connotazione non adeguata di alcuni ambiti di notevole rilevanza nell'impianto urbano: tra questi risaltano - per la contestuale presenza di funzioni urbane e commerciali - la piazza Castello, dominata dal complesso storico-architettonico del Castello degli Acaja, e l'ingresso sud dell'ambito del PQU (testata sud di via Roma, piazza Vittorio Veneto).
- ♦ Percezione ancora in fase di sviluppo riguardo all'opportunità ed all'utilità di un disegno integrato di iniziative del Comune e di operatori commerciali volte alla qualificazione ed allo sviluppo del tessuto urbanistico-commerciale.

Alcune opportunità rilevanti

- ♦ Fossano è riconosciuto dalle disposizioni regionali sul commercio al dettaglio come "polo della rete primaria". In provincia di Cuneo hanno questo rango soltanto altri sei Comuni (Alba, Bra, Cuneo, Mondovì, Saluzzo, Savigliano).
- ♦ Favorevole posizione geografica, centrale rispetto al territorio provinciale, ed articolato sistema di comunicazioni stradali e ferroviarie: entrambi questi fattori aumentano la potenziale fruizione del tessuto commerciale da parte di utenza non residente.
- ♦ Orientamento della pubblica amministrazione verso l'attenuazione della pressione esercitata sul centro storico dalla presenza / circolazione degli autoveicoli, orientamento che è espresso dal Piano urbano per il traffico e dal Piano di regolamentazione delle soste nel centro storico.
- ♦ Regolamentazione urbanistico-commerciale aggiornata: adeguamento del P.R.G.C. alla L.R. 28/99; disposizioni per l'insediamento di esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; regolamento del commercio su aree pubbliche.
- ♦ Attività della "Consulta per la valorizzazione dei beni artistici e culturali" (ente costituito nel 1995 con la partecipazione di istituti di credito ed aziende), che realizza interventi di valorizzazione di elementi di interesse storico-architettonico.

- ♦ Diffusi interventi recentemente realizzati di riqualificazione di spazi pubblici e di recupero e riuso di edifici di interesse storico-architettonico.
- ♦ L'ambito del PQU rappresenta il cuore della vita sociale e dei servizi di pubblico interesse. Questo fatto accentua le occasioni di fruizione della rete commerciale.
- ♦ Svolgimento nel centro storico e nel suo intorno di manifestazioni molto frequentate, che aumentano - nel periodo di svolgimento - la consistenza dell'utenza della rete commerciale.
- ♦ Presenza di percorsi porticati, che facilitano il rapporto tra utente-pedone ed esercizi commerciali.
- ♦ Crescente tendenza alla specializzazione dell'offerta (a livello di tipologia di prodotto) degli esercizi di vendita al dettaglio.

I rischi più evidenti

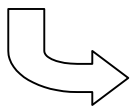
- ♦ Consistenza demografica stabile da circa vent'anni attorno ai 23.500 - 24.000 residenti: l'utenza locale non presenta, quindi, tendenza all'aumento.
- ♦ Zona di potenziale influenza diretta dell'offerta commerciale di Fossano strutturata in Comuni con limitato peso residenziale: l'utenza esterna di prossimità è, quindi, numericamente ridotta.
- ♦ L'agevole sistema di comunicazioni del Fossanese determina una "distrazione" di parte dell'utenza della città e del suo intorno verso altri Comuni, riducendo - in pratica - il ruolo commerciale che la posizione geografica e la gerarchia regionale dei centri urbani assegnerebbero a Fossano.
- ♦ Concentrazione marcata degli esercizi lungo via Roma. Questo fatto ha risvolti positivi in quanto determina una forte connotazione commerciale della strada che attraversa l'ambito del PQU in direzione Nord-Sud, ma induce anche aspetti problematici in quanto genera una polarizzazione di interventi e di interessi sull'asse centrale.
- ♦ Netta prevalenza degli esercizi di vicinato: la capacità attrattiva dell'ambito del PQU, per quanto riguarda gli aspetti connessi al commercio al dettaglio, è demandata quasi esclusivamente alla qualità dell'offerta del commercio tradizionale ed all'immagine che riesce a trasmettere all'utente, oltre che - ovviamente - alla professionalità degli addetti.
- ♦ Sopravvalutazione degli aspetti strutturali rispetto alle iniziative immateriali nella ideazione di attività che aumentino la capacità attrattiva e la funzionalità della rete commerciale dell'ambito del PQU.

In sintesi, la diagnosi pone in evidenza:

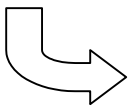
- ♦ **una città - e, nello specifico, un centro storico - con un tessuto commerciale rilevante, che è chiamato in modo ineludibile ad un confronto, nello stesso tempo difficile e stimolante, con la proposta generata da altri luoghi del commercio che sono facilmente raggiungibili dai residenti e dall'utenza esterna che, teoricamente, potrebbe costituire un bacino di riferimento naturale per Fossano;**
- ♦ **un contesto urbano dell'ambito del PQU ricco di diversificate motivazioni di interesse sul quale il Comune ed altre istituzioni stanno da tempo investendo per porne in risalto la qualità e gli elementi peculiari;**
- ♦ **un mercato che rappresenta l'espressione commerciale più organizzata e con più evidente e consolidata capacità attrattiva;**
- ♦ **potenzialità di attrazione di utenza esterna da parte del tessuto commerciale di Fossano non ancora pienamente espressa;**
- ♦ **fragilità di relazioni sistematiche tra operatori commerciali tese a generare proposte innovative nei confronti dell'utenza.**

Considerando globalmente gli elementi della diagnosi in esame emergono le **“urgenze” più rilevanti** con cui il PQU deve confrontarsi:

- **tendere a portare l'offerta commerciale di Fossano ad un livello di fruizione che la posizione geografica, la struttura delle comunicazioni e la gerarchia delle città del Cuneese potenzialmente le conferirebbero, con un processo che nel breve arco di validità del PQU si avvia ma non può certamente esaurirsi**

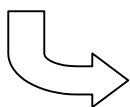


convergenza di finalità tra interventi strutturali pubblici e privati

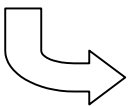


non solo interventi strutturali ma rinnovata capacità di proporre unitariamente e di innovare l'offerta commerciale e l'approccio con l'utenza nell'ambito del PQU

- **valorizzare la funzione del mercato settimanale, che è la manifestazione commerciale di assoluto rilievo per la città**



nuova regolamentazione del commercio su aree pubbliche

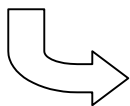


riconfigurazione di alcune parti dell'area mercatale per conferire una maggiore efficienza



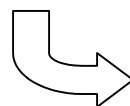
adeguamento impiantistico dell'area mercatale

- **non disperdere la sensibilizzazione e l'interesse attivati con il PQU formato nel 2002 che, anche se non ha ottenuto un inserimento utile nella graduatoria regionale, ha rappresentato un'occasione significativa per un approccio integrato alle problematiche urbanistico-commerciali**

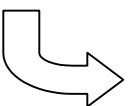


ripresa dell'iniziativa, ridiscutendone i contenuti e ricalibrando - quando utile - le linee di azione

- **accentuare la convergenza degli operatori commerciali verso iniziative che, coinvolgendo una pluralità di imprese, delineino nuove modalità di rapporti con l'utenza**

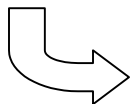


l'intervento sull'esteriorità degli esercizi non esaurisce l'impegno degli operatori commerciali relazionato al PQU



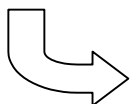
approntamento di un sistema organizzativo che coordini ed attui iniziative di carattere immateriale ritenute utili e realisticamente significative da parte delle imprese commerciali

- **valorizzare le iniziative di riqualificazione urbanistico-edilizia del Comune e di istituzioni in funzione dell'immagine commerciale e della capacità attrattiva espresse dall'ambito del PQU**



gli Enti come compartecipi, assieme alle imprese, di un disegno di sviluppo commerciale

- **concepire il PQU anche come momento attuativo di altri livelli di programmazione**



recepimento nel PQU di orientamenti programmatici già definiti ed in particolare: l'adeguamento del P.R.G.C. alla L.R. 28/99 (ovvio riferimento del PQU), il piano urbano del traffico, il piano di regolamentazione delle soste nel centro storico.

2.2 IL SISTEMA DI OBIETTIVI DEL PQU

L'individuazione degli obiettivi (quello generale e quelli specifici, che lo esplicano) cui si relaziona il programma di attività del PQU deriva da:

➤ la diagnosi del tessuto urbanistico-commerciale

L'enucleazione delle positività e delle problematicità dell'ambito del PQU è la base per definire obiettivi di riferimento e, poi, linee di azione rispondenti direttamente alla realtà urbanistico-commerciale in cui opera il PQU.

➤ la durata assegnata al programma del PQU

L'aver assegnato, per un approccio realistico ai problemi in gioco, una durata di breve periodo al PQU comporta necessariamente una selezione di priorità, che è un fatto positivo perché tende ad ottenere risultati misurabili nell'arco di pochi anni. Mentre l'obiettivo generale rimane un riferimento anche nel medio - lungo periodo, gli obiettivi specifici - che hanno un taglio più operativo - non possono prescindere dal tempo in cui essi devono (o dovrebbero) essere conseguiti.

➤ la constatazione di una situazione di carattere generale, che assume particolare importanza per Fossano

L'utenza acquisita dal sistema commerciale non è un patrimonio consolidato ed immutabile nel tempo. La capacità attrattiva di altre città e di altri "luoghi del commercio" (i centri commerciali che esistono - quello di Genola è in immediata prossimità di Fossano - o sono di imminente realizzazione), unita alla crescente propensione alla mobilità dei consumatori ed alla tendenza alla concentrazione temporale dei momenti di acquisto, può facilmente modificare i livelli di utenza. Questo fatto è particolarmente significativo per Fossano, città dotata di un agevole sistema di comunicazioni che, mentre da un lato può portare nuove presenze (se esistono le condizioni per interessarle), favorisce l'acquisto / consumo al di fuori del Comune.

Non è dunque un dato assolutamente scontato che l'attuale frequentazione degli esercizi commerciali permanga nel tempo, se la città e gli operatori non assumono concordi impegni per ottenere questo risultato. Impegni che, ovviamente, contribuiscono anche a determinare nuove sollecitazioni di interessi esterni, che diversamente sono distratti dalle opportunità offerte da altri sistemi commerciali.

Da queste considerazioni emerge che **l'obiettivo generale del PQU di Fossano** è sintetizzabile in:

aumentare il senso di accoglienza trasmesso dall'ambito del PQU al visitatore / cliente per consolidare le quote di utenza già acquisita e per aumentare la probabilità di interessare nuovi fruitori della rete commerciale.

Un senso di accoglienza che coinvolge l'impegno dell'amministrazione comunale e di istituzioni verso il miglioramento dell'impianto urbano, che sollecita gli operatori commerciali a generare nuove motivazioni per interessare il cliente e per fornirgli servizi adeguati, che comporta il coinvolgimento di associazioni che a vario titolo sono impegnate nell'animazione della vita sociale della città e, particolarmente, del centro storico.

Il soggetto verso cui orientare la politica commerciale della città è, dunque, il

visitatore / cliente

e questo comporta l'assunzione di due ottiche di riferimento della strategia del PQU, entrambe convergenti verso la finalità comune di migliorare l'efficienza del tessuto commerciale:

in quanto visitatore



è necessario operare sia con interventi strutturali per una valorizzazione degli elementi urbani, che rendano il centro storico di Fossano un ambito capace di interessare chi lo visita, sia con iniziative immateriali, che mantengano viva l'attenzione esterna nei confronti della città

in quanto cliente



è necessario operare per costituire un sistema commerciale attrattivo ed efficiente, generatore di un'offerta di qualità, erogatore di servizi interessanti per l'utenza, competitivo - quindi - con altri luoghi del commercio spesso privi dell' "immagine urbana" su cui può contare Fossano.

Puntare solo agli aspetti attinenti al visitatore porrebbe in secondo piano le opportunità del commercio; tendere solo agli aspetti concernenti il cliente attenuerebbe l'importanza della capacità attrattiva che l'ambito del PQU può mettere in gioco a vantaggio del proprio sistema commerciale.

Ed è dall'intreccio equilibrato delle linee di azione che scaturiscono da queste due ottiche che si plasma l'operatività del PQU, nella chiara percezione che **suscitare interessi non si ottiene soltanto con interventi strutturali, ma comporta anche l'assunzione di iniziative organizzative e di animazione, che hanno un peso determinante per connotare Fossano rispetto ad altri centri in quanto esprimono una "personalità" specifica della città da cui si originano.**

Di conseguenza l'obiettivo generale del PQU prima indicato si esplicita attraverso tre obiettivi specifici, che lo puntualizzano nell'arco di validità temporale conferito al programma:

1. personalizzare la proposta commerciale attraverso un costante miglioramento della qualità urbana dell'ambito del PQU



per trasmettere al visitatore/consumatore un senso di accoglienza che solo un centro storico di buona qualità, come è quello di Fossano, può mettere in gioco

2. valorizzare la forza commerciale del mercato sia come autonomo sistema di attività sia come strumento di relazione tra utenza e rete di esercizi in sede fissa



per utilizzare il mercato come strumento di promozione e di sviluppo dell'intero comparto commerciale

3. operare per un interessamento sistematico dell'utenza consolidata e potenziale rispetto alla rete commerciale di Fossano e, in particolare, dell'ambito del PQU



per offrire motivazioni, anche innovative, per accedere al tessuto commerciale di Fossano.

2.3 LE LINEE DI AZIONE

Al sistema di obiettivi del PQU si relazionano le linee di azione che ne strutturano l'operatività.

Le linee di azione sono indicate nel prospetto di seguito riportato, in cui esse sono collegate agli obiettivi specifici che le sollecitano ed ai risultati - a livello di macrovalutazione - che da esse derivano.

Nella situazione di Fossano assume un'importanza particolare l'apertura dello scenario di attività definito dal PQU verso la realizzazione del **Centro Commerciale Naturale**, in quanto è realistico ritenere che la capacità attrattiva del tessuto commerciale del centro storico sia commisurata non solo alla capacità dei singoli operatori di adeguare i loro locali e la qualità della loro offerta, ma anche (per alcuni versi, soprattutto) dalla disponibilità a progettare congiuntamente nuove modalità di proporsi all'utenza.

Un'ulteriore linea di azione - non esposta nel prospetto seguente in quanto trasversale a tutti gli obiettivi specifici - è rappresentata dal **MONITORAGGIO DEL PQU**.

Poiché il PQU si connota essenzialmente come un programma di attività che sollecita iniziative di diversi soggetti (quelli che si possono definire "gli attori del PQU"), è indispensabile che il suo sviluppo sia sottoposto a periodici momenti di verifica per tenere costantemente orientate le realizzazioni dei vari protagonisti verso il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

LE LINEE DI AZIONE DERIVANTI DAL SISTEMA DI OBIETTIVI

OBIETTIVO SPECIFICO	LINEE DI AZIONE	RISULTATI ATTESI
Personalizzare la proposta commerciale attraverso un costante miglioramento della qualità urbana dell'ambito del PQU	Interventi strutturali per il recupero / riuso di edifici di interesse storico-architettonico e per il miglioramento della qualità di aree pubbliche rilevanti nel contesto urbano del PQU. Interventi strutturali per il miglioramento dell'esteriorità delle attività commerciali. Alleggerimento della pressione esercitata dal traffico veicolare in applicazione del Piano urbano del traffico.	Un luogo del commercio ricco di personalità, che si riverbera sulla qualità del tessuto commerciale e che contribuisce a connotare la sua proposta.
Valorizzare la forza commerciale del mercato sia come autonomo sistema di attività sia come strumento di relazione tra utenza e rete di esercizi in sede fissa.	Definizione di un nuovo regolamento del commercio su aree pubbliche che - tra l'altro - confermi la posizione centrale del mercato rispetto alla struttura urbana dell'ambito del PQU. Adeguamento impiantistico e funzionale dell'area mercatale. Inserimento del mercato nelle iniziative promozionali ed informative dell'offerta commerciale dell'ambito del PQU	Un mercato adeguato alle necessità degli operatori, efficiente nei confronti dell'utenza, strumento di sviluppo del commercio locale.
Operare per un interessamento sistematico dell'utenza consolidata e potenziale rispetto alla rete commerciale di Fossano e, in particolare, dell'ambito del PQU.	Costituzione del Centro Commerciale Naturale di Fossano. Programmazione e realizzazione di manifestazioni.	Un luogo del commercio che sa proporsi in modo efficace all'attenzione del visitatore / consumatore.

I **referimenti principali** delle azioni previste dal PQU sono:

- il **MERCATO SETTIMANALE** del mercoledì, in quanto rappresenta una manifestazione commerciale
 - ♦ dotata di forte capacità attrattiva, poiché può far leva su una rilevante consistenza (un numero di posteggi che - in provincia - è secondo solo a quello del mercato di Cuneo) e su un'ampia articolazione dell'offerta che lo hanno portato ad essere un riferimento consolidato per un'utenza di ampio raggio;
 - ♦ caratterizzata da una imprescindibile interrelazione tra gli operatori: un mercato, per sua stessa natura, vive per effetto della compresenza di più operatori e del loro agire assieme, anche se non in forma istituzionalizzata.

La rilevanza del mercato nelle linee di azione del PQU è quindi motivata dal fatto che esso esplicita due aspetti fondamentali della strategia del PQU: agire sulla capacità attrattiva e favorire la sinergia tra attività commerciali.

- gli **ESERCIZI COMMERCIALI**, come ambiti fisici del commercio, che - con il loro modo di presentarsi - sorreggono il fascino che sa trasmettere un centro storico rilevante come è quello di Fossano e condizionano la capacità di attrattiva commerciale.
- gli **OPERATORI COMMERCIALI**, sollecitati dal PQU ad una rinnovata capacità organizzativa, che valorizzi la loro professionalità e la loro imprenditorialità - che indubbiamente sussistono - per determinare, anche con il concorso di altri soggetti, un nuovo rapporto con l'utenza fondato non su iniziative dei singoli, ma espressione del tessuto commerciale nel suo complesso: il Centro Commerciale Naturale.

A fianco dei riferimenti centrali del PQU - il mercato, gli esercizi, gli operatori - si collocano **attività che, nel caso specifico di Fossano, si possono considerare come elementi di completamento** del programma complessivo in quanto esplicitano prassi comportamentali che sono già attivate da tempo, anche a prescindere dal PQU.

Principalmente si fa riferimento a:

- **gli interventi del Comune, di istituzioni e di privati volti al miglioramento dell'immagine e delle funzioni urbane dell'ambito del PQU.** Si tratta di interventi che, normalmente, comportano investimenti consistenti ed hanno un notevole impatto positivo sul tessuto urbanistico. Essi derivano da una consuetudine operativa ormai consolidata, come risulta dalle informazioni contenute negli elaborati descrittivi e grafici del PQU, e sono entrati a far parte del “patrimonio sociale” della collettività fossanese.

Questo tipo di interventi è rilevante nel PQU sia in quanto agisce sulla capacità del centro storico di esprimere un senso di accoglienza per chi lo visita (il visitatore / cliente è il riferimento dell'intero programma) sia perché valorizza il connettivo strutturale all'interno del quale si esprime la proposta commerciale.

- **le varie manifestazioni** che sono organizzate nel centro storico ed in altre parti della città. Queste rappresentano un tassello importante dell'attività promozionale di Fossano, e quindi del suo tessuto commerciale, che con il PQU tende a raggiungere ulteriori livelli di perfezionamento.

IL PQU DEL CENTRO STORICO DI FOSSANO

OCCASIONE DI INNOVAZIONE E PUNTO DI CONVERGENZA DI PRASSI CONSOLIDATE

LE PRINCIPALI INNOVAZIONI SOLLECITATE

L'adeguamento funzionale dell'area mercatale connesso alla nuova regolamentazione del commercio su aree pubbliche

Il miglioramento dell'immagine del tessuto commerciale

Il Centro Commerciale Naturale, come espressione più completa della capacità organizzativa degli operatori

LE PIU' RILEVANTI PRASSI DI LAVORO UTILIZZATE

La valorizzazione del tessuto urbanistico edilizio con interventi del Comune, di istituzioni e di privati

Le manifestazioni

IL PQU

```
graph LR; I1([L'adeguamento funzionale dell'area mercatale connesso alla nuova regolamentazione del commercio su aree pubbliche]) --> PQU[IL PQU]; I2([Il miglioramento dell'immagine del tessuto commerciale]) --> PQU; I3([Il Centro Commerciale Naturale, come espressione più completa della capacità organizzativa degli operatori]) --> PQU; P1([La valorizzazione del tessuto urbanistico edilizio con interventi del Comune, di istituzioni e di privati]) --> PQU; P2([Le manifestazioni]) --> PQU;
```

3. *IL PROGRAMMA*

3.1 GLI INTERVENTI STRUTTURALI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Questo tipo di interventi è disaggregabile in due parti:

- ♦ **l'intervento proposto a contributo regionale tramite il PQU** - la riqualificazione ambientale di piazza Castello e l'adeguamento funzionale della sua area mercatale - che assomma valenze di tipo commerciale e di tipo urbano;
- ♦ **gli altri interventi previsti dalla programmazione comunale delle opere pubbliche**, che hanno una preminente finalità di riqualificazione dell'ambiente urbano in cui opera il sistema commerciale del centro storico di Fossano.

Riqualificazione ambientale di piazza Castello ed adeguamento funzionale della sua area mercatale

Piazza Castello costituisce un ambito urbano che inevitabilmente sollecita un forte interessamento della pubblica amministrazione in conseguenza di:

- ♦ l'**ampia estensione** dello spazio pubblico (circa 6.400 mq.);
- ♦ la **presenza dominante del complesso architettonico del Castello degli Acaja**, un simbolo della città;
- ♦ lo svolgimento del **mercato settimanale** su una parte consistente della sua superficie (piazza Castello è una delle aree pubbliche utilizzate per il mercato del mercoledì: vedere capitolo 1.4);
- ♦ l'utilizzo come **parking pubblico**, molto frequentato per la vicinanza alle attività ed ai servizi del centro storico, all'ospedale, al poliambulatorio;
- ♦ l'utilizzo per **manifestazioni**, tra cui - importante - il "palio dei Borghi", in occasione del quale sulla piazza si svolge una parte del percorso del palio e vengono installate tribune per il pubblico.

E' una piazza che ha, dunque, **una pluralità di funzioni non sempre conciliabili tra di loro**.

La funzione commerciale è stata ulteriormente accentuata dal nuovo regolamento del commercio su aree pubbliche, che ha portato a concentrare in piazza Castello tutti i posteggi che trattano generi alimentari nel mercato del mercoledì.

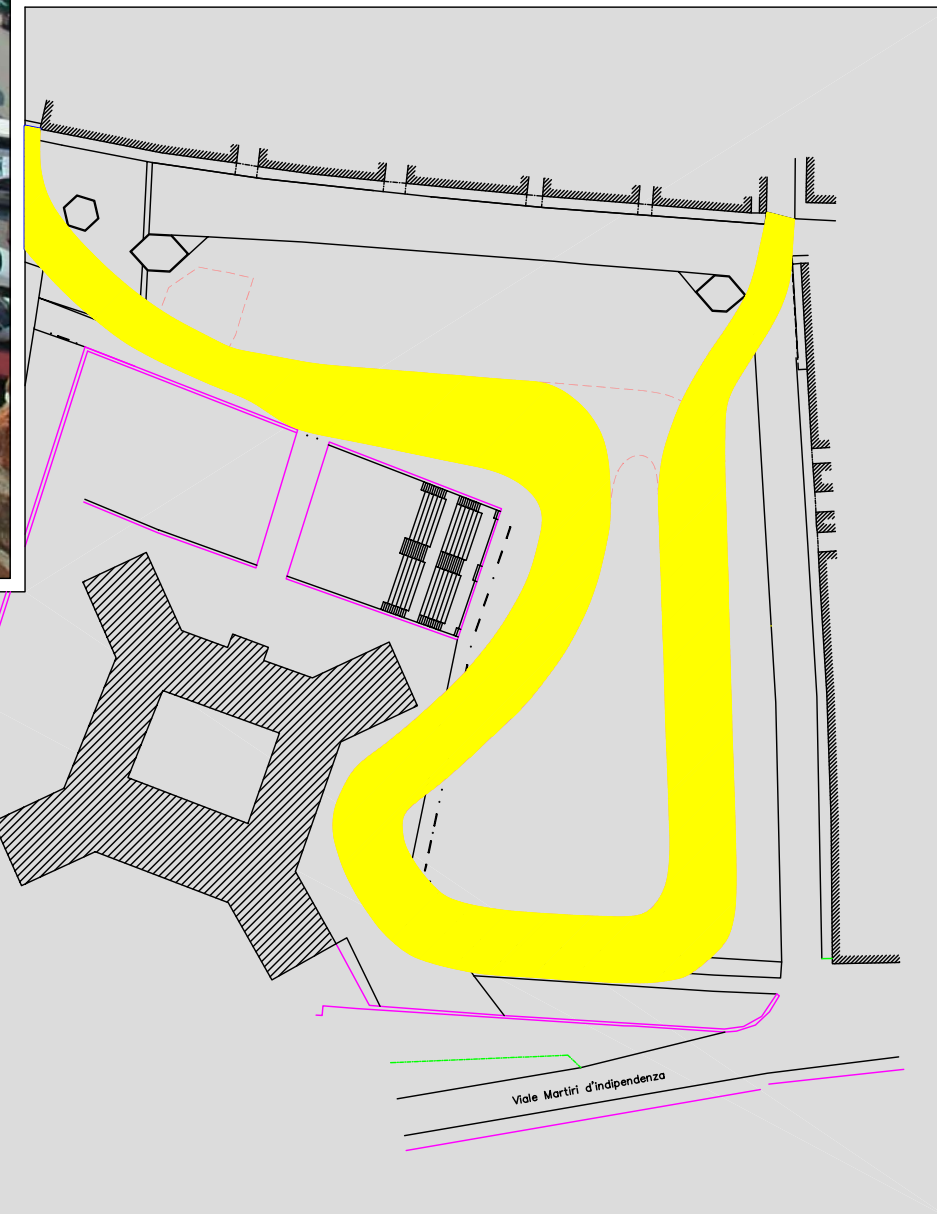
Le funzioni principali di piazza Castello



... area mercatale



... parcheggio pubblico



... il "palio dei borghi"

Il progetto allegato affronta direttamente e contestualmente temi concernenti la funzione commerciale e la qualità ambientale e condiziona, indirettamente, l'utilizzo della piazza come spazio per il parcheggio di autoveicoli.

Per quanto attiene **la funzione commerciale** il progetto prevede la realizzazione di **impianti** elettrico, di adduzione di acqua potabile, di scarico delle acque in fognatura per i posteggi mercatali di generi alimentari che, in base alle norme vigenti, devono disporre di questi tipi di impianti.

I punti di consegna dei vari impianti sono **realizzati con torrette a scomparsa** capaci di servire più postazioni, in modo da non interferire con il contesto della piazza nei giorni in cui non ha luogo il mercato; solo per alcuni posteggi posizionati lungo il muro perimetrale del fossato del Castello l'attacco elettrico (il cui impianto è interamente rifatto) viene mantenuto con soluzione in nicchia nel muro stesso. L'attenzione posta ad evitare elementi emergenti dal suolo è determinata, oltre che dall'intento di eliminare impatti negativi sul contesto, dalla necessità di non generare interferenze con il percorso del palio e con l'installazione delle attrezzature che esso comporta.

Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di un blocco di **servizi igienici** per gli operatori e per il pubblico quasi totalmente interrato, ricavato nella scarpata lungo via Cavour in prossimità della porta di S. Martino.

Per quanto attiene **la qualità urbana della piazza** - ora quasi interamente bitumata - il progetto prevede una **nuova pavimentazione** in cubetti di sienite alternati a fasce di pietra di Luserna convergenti verso l'ingresso del Castello. Tenendo conto delle disponibilità di bilancio (il costo del progetto - 619.500 € - supera ampiamente il massimo contributivo attivabile con il PQU), la nuova pavimentazione investe solo una parte della piazza. Tutta la zona in cui vengono rifatti gli impianti per il mercato è comunque ripavimentata: pertanto, per evitare - in conseguenza dell'evidenziarsi di futuri fabbisogni - di dover smantellare parte della pavimentazione per realizzare nuovi allacciamenti, nel progetto si prevede la predisposizione degli attacchi per altre due torrette, al momento non installate.

In sintesi, dunque, con il progetto proposto a contributo regionale tramite il PQU:

- ♦ si provvede ad un completo adeguamento impiantistico-funzionale dell'area mercatale;
- ♦ si realizza un parziale recupero di immagine della piazza, demandando il completamento a futuri interventi per i quali il progetto fornisce già un'indicazione.

A seguito della ripavimentazione e per lasciare ampia visibilità al complesso del Castello, la parte di piazza interessata dai lavori in progetto **non sarà più utilizzata per il parcheggio di autoveicoli**. In questo trova attuazione il “piano di regolamentazione delle soste nel centro storico” (vedere capitolo 1.2) che destina questa porzione della piazza unicamente alla fruizione pedonale.

L'intervento in piazza Castello è visualizzato in tav. 6, assieme agli altri interventi strutturali di iniziativa comunale.

Interventi strutturali di valorizzazione del contesto urbano

Nel capitolo 1.5 si sono messi in rilievo gli interventi di valorizzazione del contesto urbano recentemente realizzati o in corso da parte del Comune e di altre istituzioni.

Questo tipo di interventi costituisce, per certi aspetti, un patrimonio operativo consolidato, che il PQU recepisce come “contorno logico” della sua operatività e che viene attuato senza la necessità di introdurre, con il PQU, particolari sollecitazioni per la sua realizzazione.

Ne è “contorno logico” in quanto, ovviamente, la funzionalità e la capacità attrattiva di un tessuto commerciale sono intimamente connesse alla qualità del contesto urbano, che in Fossano presenta indubbi elementi di rilevanza.

Il programma triennale delle opere pubbliche, proseguendo un metodo di lavoro che - come detto - si è andato consolidando negli anni, prevede investimenti diversificati mirati alla valorizzazione dei connotati urbanistico-insediativi del centro storico e precisamente:

- ♦ rifacimento della pavimentazione di via Roma: tratto via Merlo - piazza Battuti Rossi;
- ♦ riqualificazione ed arredo di piazza Vittorio Veneto;
- ♦ opere di consolidamento e di riqualificazione ambientale di viale Mellano;
- ♦ sistemazione del sagrato della Chiesa del Gonfalone;
- ♦ riqualificazione ambientale delle aree attigue al Bastione del Salice ed alla Chiesa di S. Maria del Salice;
- ♦ completamento della ristrutturazione del centro culturale-multisala “I Portici”;
- ♦ ristrutturazione di palazzo Ricaldone quale sede di uffici e servizi pubblici;

- ♦ adeguamento a norme di sicurezza e manutenzione ordinaria del Castello degli Acaja;
- ♦ rifacimento di parti dell'impianto di illuminazione pubblica nel centro storico.

La tav. 6 localizza le opere pubbliche sopra descritte e le connette con gli interventi analoghi già eseguiti o in corso di realizzazione.

Le schede di seguito riportate relazionano le opere stesse alla programmazione triennale del Comune ed evidenziano gli edifici e le aree oggetto di intervento.

ELEMENTI DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI STRUTTURALI DI COMPETENZA COMUNALE

(Vedere localizzazione in tav.6)

Riqualificazione ambientale di piazza Castello ed adeguamento funzionale della sua area mercatale

Progetto candidato a contributo regionale tramite PQU

Importo : 619.500 € (importo desunto dal quadro economico del progetto definitivo)

Anno di riferimento programma triennale opere pubbliche (capitolo 9570) : 2003

Modalità con cui si fa fronte all'investimento :

- contributo regionale attivato tramite PQU
- restante parte : mutuo



Rifacimento della pavimentazione di via Roma : tratto via Merlo - piazza Battuti Rossi

Importo : 309.874 €

Anno di riferimento programma triennale opere pubbliche (capitolo 9510) : 2004

Modalità con cui si fa fronte all'investimento : mutuo



ELEMENTI DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI STRUTTURALI DI COMPETENZA COMUNALE

(Vedere localizzazione in tav.6)

Riqualificazione ed arredo di piazza Vittorio Veneto	
Importo : 154.938 €	
Anno di riferimento programma triennale opere pubbliche (capitolo 9521) : 2004	
Modalità con cui si fa fronte all'investimento : mutuo	

Opere di consolidamento e di riqualificazione ambientale di Viale Mellano	
Importo : 413.166 € l'intervento del Comune è completato con ulteriori opere finanziate da istituto bancario	
Anni di riferimento programma triennale opere pubbliche (capitolo 10175) : – 2003 (206.583 €) – 2004 (206.583 €)	
Modalità con cui si fa fronte all'investimento : mutuo	

ELEMENTI DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI STRUTTURALI DI COMPETENZA COMUNALE

(Vedere localizzazione in tav.6)

Sistemazione sagrato della Chiesa del Gonfalone

Intervento attuativo del piano urbano del traffico

Importo : 41.317 €

Anno di riferimento programma triennale opere pubbliche (capitolo 9750) : 2004

Modalità con cui si fa fronte all'investimento :
destinazione di parte degli oneri di urbanizzazione



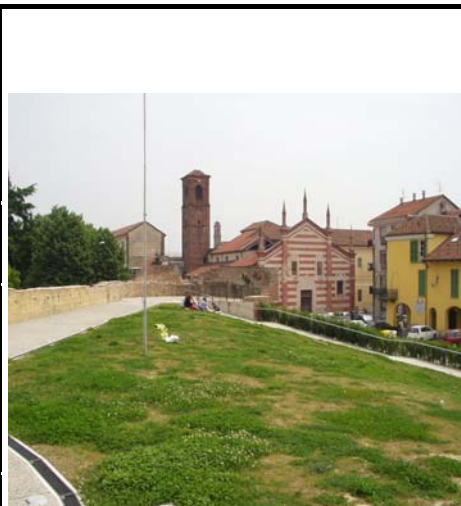
Riqualificazione ambientale delle aree attigue al Bastione del Salice ed alla Chiesa di S. Maria del Salice

Importo : 206.582 €

Anni di riferimento programma triennale opere pubbliche (capitolo 10153) :

- 2004 (103.291 €)
- 2005 (103.291 €)

Modalità con cui si fa fronte all'investimento : mutuo



ELEMENTI DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI STRUTTURALI DI COMPETENZA COMUNALE

(Vedere localizzazione in tav.6)

Completamento della ristrutturazione del centro culturale - multisala "I Portici"	
Importo : 196.254 €	
Anno di riferimento programma triennale opere pubbliche (capitolo 8372) : 2003	
Modalità con cui si fa fronte all'investimento : contributo istituto bancario	

Ristrutturazione di palazzo Ricaldone quale sede di uffici e servizi pubblici	
Importo : 1.549.371 €	
Anno di riferimento programma triennale opere pubbliche (capitolo 8375) : 2004	
Modalità con cui si fa fronte all'investimento : mutuo	

ELEMENTI DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI STRUTTURALI DI COMPETENZA COMUNALE

(Vedere localizzazione in tav.6)

Adeguamento a norme di sicurezza e manutenzione ordinaria del Castello degli Acaja

Importo : 485.471 €

Anni di riferimento programma triennale opere pubbliche (capitoli 8870, 8880, 8895) :

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – 2003 (impianto antincendio) – 2004 (scala esterna ed ascensore, tinteggiatura cortile interno) |
|---|

Modalità con cui si fa fronte all'investimento :
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – impianto antincendio (134.279 €) : avanzo di amministrazione – scala esterna ed ascensore (309.875 €) : mutuo – tinteggiatura (41.317 €) : mutuo |
|--|



Rifacimento di parti impianto illuminazione pubblica nel centro storico
--

Importo : 258.229 €

Anni di riferimento programma triennale opere pubbliche (capitolo 9810) :

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – 2003 (103.291 €) – 2004 (77.469 €) – 2005 (77.469 €) |
|--|

Modalità con cui si fa fronte all'investimento : mutuo
--



3.2 GLI INTERVENTI STRUTTURALI DI INIZIATIVA PRIVATA

Al miglioramento dell'immagine e della capacità attrattiva del tessuto urbanistico-commerciale contribuiscono:

- ♦ **gli interventi realizzati dagli operatori commerciali riguardo all'esteriorità degli esercizi;**
- ♦ **gli interventi di ristrutturazione / recupero del patrimonio immobiliare di proprietà privata o di soggetti diversi dal Comune** (assimilati, in questa sede, a "privati" per distinguere le loro azioni da quelle strutturali del Comune esposte nel capitolo precedente).

Interventi delle imprese commerciali concernenti l'esteriorità degli esercizi

Si tratta degli interventi che possono beneficiare di contributo a seguito del PQU, in applicazione sia della D.G.R. 11 marzo 2002, n. 60-5532 che di altri provvedimenti analoghi (dispositivi collegati alla deliberazione CIPE 100/98).

Nel fascicolo "Schemi tipologici relativi all'esteriorità degli esercizi commerciali" compreso tra gli elaborati del PQU sono indicati i criteri che devono essere seguiti nella predisposizione dei progetti in argomento; essi non hanno, quindi, una valenza generale ma sono strettamente correlati alle procedure di sostegno finanziario attivabili con il PQU.

I progetti e la realizzazione degli interventi, oltre ad essere conformi ai criteri indicati, devono ovviamente rispettare le disposizioni urbanistico-edilizie e, qualora ricorrano le condizioni, normative specifiche.

I criteri di intervento prescritti riprendono testualmente quelli previsti nel PQU predisposto nel 2002, apportandovi alcune integrazioni necessarie per definire aspetti puntuali delle possibili candidature.

La sostanziale ripresa testuale è motivata dalle seguenti ragioni:

- ♦ le disposizioni previste nel PQU del 2002 erano il frutto di una concertazione sviluppata tra l'amministrazione comunale, gli uffici competenti, le associazioni delle imprese commerciali e costituiscono ancora oggi una base di lavoro condivisa, come si è constatato nel corso della formazione del nuovo PQU;
- ♦ le linee guida allora definite si basavano sulle indicazioni del testo "Fossano Centro Storico - Arredo Urbano e Colore", che rappresentava - e rappresenta tuttora - un riferimento per gli interventi nel centro storico (che è l'ambito del PQU).

Le integrazioni apportate sono derivate da:

- ♦ l'esperienza dell'istruttoria sulle candidature espresse nel 2002, che ha messo in luce la necessità di alcune puntualizzazioni per avere orientamenti più precisi nella valutazione delle proposte di intervento;
- ♦ il recepimento di indicazioni emerse nel corso della predisposizione del nuovo PQU, che - essendo coerenti con lo spirito del programma - meritano di essere tenute in conto.

Facendo riferimento alle tipologie previste dalla D.G.R. 11 marzo 2002, n. 60-5532, **il prospetto di seguito riportato indica - sinteticamente - quali interventi possono essere proposti a contributo dalle imprese commerciali, e, quando ricorrono, le condizioni di ammissibilità: il tutto è dettagliatamente esposto nello specifico elaborato allegato.**

INTERVENTI PROPONIBILI DA PICCOLE IMPRESE COMMERCIALI

Interventi ammissibili in base alla D.G.R. 11/03/2002 n. 60 - 5532	Condizioni di ammissibilità fissate dal PQU
Illuminazione esterna	SI limitatamente all'illuminazione delle insegne
Insegne	SI, compresa l'illuminazione delle insegne
Rifacimento di facciate e/o di porticati	NO
Sistemazione di vetrine	SI, comprese le vetrinette espositive. Il PQU, oltre all'intervento sulla vetrina vera e propria, comprende in questa tipologia anche l'installazione o la sostituzione di TENDE, in zone non porticate, considerandole come elementi integrativi delle vetrine. Contestualmente alla sistemazione di vetrine sono ammessi interventi di abbattimento di barriere architettoniche.
Sistemazione di dehors	SI, comprese strutture espositive occasionali
Sistemazione dei chioschi delle edicole e dei bar	SI, limitatamente alla zona indicata negli schemi tipologici
Sostituzione di tende dei banchi dei mercati e relative opere accessorie	SI, alle condizioni indicate negli schemi tipologici

Tipologie di imprese interessate:

- *commercio al dettaglio in sede fissa e sull'area del mercato settimanale del mercoledì*
- *somministrazione al pubblico di alimenti e bevande*
- *vendita di giornali e riviste*

Gli interventi devono essere coerenti con gli schemi tipologici di seguito riportati e devono rispettare le prescrizioni urbanistico-edilizie e le normative di settore.

In merito alle tipologie di intervento ammesse a contributo, raffrontate con quelle previste dalla D.G.R. 11 marzo 2003, n. 60-5532, si precisa che:

- ♦ **non è prevista l'ammissibilità a contributo dell'illuminazione esterna degli esercizi** (fatta salva l'illuminazione delle insegne) per evitare interferenze con la pubblica illuminazione;
- ♦ **non sono ammissibili a contributo interventi concernenti il rifacimento di facciate e/o di porticati** antistanti agli esercizi per l'oggettiva difficoltà di realizzare, tramite la sollecitazione attuata dal PQU, iniziative che determinino una ricomposizione armonica di un'intera facciata. L'intervento sull'esercizio può rivelarsi un fatto isolato rispetto al limitrofo tessuto commerciale e difficilmente può determinare una riconsiderazione complessiva della facciata;
- ♦ il PQU è orientato ad attuare, con il concorso di diverse iniziative, un favorevole rapporto del visitatore / cliente con il tessuto commerciale e questo fatto in Fossano è facilitato dall'ampia estensione di percorsi porticati. Per favorire questo rapporto è importante eliminare eventuali ostacoli all'accessibilità agli esercizi; pertanto nel PQU si prevede **l'ammissibilità a contributo di interventi di abbattimento di barriere architettoniche sul fronte commerciale qualora questi vengano realizzati congiuntamente al rifacimento di vetrine**, trattandosi di un'operazione che "rimette in discussione" la parte di esercizio che prospetta direttamente sulle zone di circolazione pedonale;
- ♦ nel tema "sistemazione di dehors" è stata inclusa anche la realizzazione di **strutture** che, in determinate occasioni, vengono **utilizzate dagli esercenti per l'esposizione delle merci** per conseguire un'omologazione formale dei manufatti il cui utilizzo è una prassi consolidata;
- ♦ la rilevanza che ha in Fossano il mercato settimanale del mercoledì e la candidatura, da parte del Comune, di un intervento che prevede, tra l'altro, l'adeguamento impiantistico e funzionale di un'area mercatale determinano l'opportunità di sollecitare interventi di **riqualificazione dell'immagine dei banchi da parte degli operatori su area pubblica**.

Interventi di riqualificazione di immobili non di proprietà comunale

Questo tipo di interventi non è sollecitato direttamente dal PQU non avendo - con questo strumento - alcuna possibilità di stimolare operazioni di recupero / valorizzazione del patrimonio edilizio privato.

Esso però costituisce un "contorno logico" del programma in quanto la ristrutturazione di edifici, la valorizzazione di componenti architettonici, l'eventuale riuso di immobili agisce in misura determinante sull'immagine del tessuto urbano in cui è inserito il sistema commerciale.

3.3 LE INIZIATIVE DI CARATTERE IMMATERIALE

3.3.1 Il Centro Commerciale Naturale

La costituzione del Centro Commerciale Naturale rappresenta l'iniziativa cardine del PQU e certamente è quella più complessa del programma.

Il futuro del tessuto commerciale del centro storico di Fossano dipende in modo determinante dalla capacità di generare una proposta concorrenziale con quella di altre località e di altri luoghi del commercio e dalla conseguente possibilità di **diventare attrattore non casuale di utenza esterna** (vedere le considerazioni e gli obiettivi indicati nella sezione 2 di questa relazione).

La solidità di questo scenario aperto dal PQU è certamente sorretta dalla qualità del contesto urbano in cui il commercio è inserito e dal modo con cui gli esercizi si presentano al visitatore / cliente.

La vera essenza del problema, però, non sta soltanto in connotati strutturali, ma va ricercata principalmente nella capacità organizzativa che gli operatori metteranno in campo per attivare nuovi ed efficienti rapporti con la clientela, che portino il centro storico di Fossano ad essere un polo di interessi in cui il cliente possa trovare un senso di accoglienza assieme ad un soddisfacimento di bisogni di acquisto / consumo.

I presupposti per proiettare il programma di attività del PQU verso la costituzione del Centro Commerciale Naturale sono concreti: una fitta presenza di attività commerciali si inserisce in una valida qualità del contesto ed è sorretta da un'indubbia professionalità degli operatori.

Su questi presupposti il percorso del Centro Commerciale Naturale può essere avviato.

Indubbiamente si tratta di un percorso difficile, che comporta il superamento di atteggiamenti individualistici e che richiede una vera collaborazione ed un'imprescindibile chiarezza di obiettivi.

La concretezza, l'importanza e le difficoltà dell'iniziativa sono chiaramente percepite dall'amministrazione comunale e dalle organizzazioni delle imprese commerciali, che hanno già assunto impegni di collaborazione per avviare l'operazione.

E' stato infatti sottoscritto un **protocollo d'intesa** da parte dell'amministrazione comunale, della locale associazione delle imprese commerciali, dei due comitati di esercenti che operano nel centro storico finalizzato allo sviluppo delle attività preliminari all'avvio del Centro Commerciale Naturale.

I soggetti sottoscrittori del protocollo d'intesa si impegnano alla realizzazione di un programma di attività articolato nelle seguenti fasi:

1. Puntualizzazione delle finalità del Centro Commerciale Naturale ed individuazione di larga massima delle operazioni che dovrebbero essere messe in atto per conseguirle.
2. Informazione e sensibilizzazione degli operatori commerciali dell'ambito PQU riguardo all'intento di realizzare il Centro Commerciale Naturale attraverso una serie di incontri, alcuni coinvolgenti tutti gli operatori dell'ambito ed altri gruppi degli stessi.
3. Valutazione delle considerazioni emerse dagli operatori commerciali nel corso delle attività di informazione e di sensibilizzazione.
4. Messa a punto di uno schema di massima delle iniziative attivabili tramite il Centro Commerciale Naturale condiviso dal Comune, dalle organizzazioni di categoria e dagli operatori.
5. Individuazione di organizzazioni ed altri soggetti che potrebbero proficuamente collaborare con gli operatori commerciali nelle attività del Centro Commerciale Naturale e verifica della loro disponibilità.
6. Consolidamento del gruppo di soggetti che daranno vita direttamente o indirettamente al Centro Commerciale Naturale e definizione dei relativi ruoli.
7. Sviluppo di analisi riguardo all'organismo cui farà capo il Centro Commerciale Naturale: valutazione di alternative possibili e determinazioni conseguenti.
8. Messa a punto di un cronoprogramma di azioni per addivenire all'avvio del Centro Commerciale Naturale.
9. Valutazione di possibili canali di finanziamento a sostegno delle attività previste per il Centro Commerciale Naturale.

Lo svolgimento delle attività previste dal protocollo d'intesa durerà circa un anno e si avvierà immediatamente dopo l'approvazione del PQU da parte del consiglio comunale.

Il lavoro collegiale previsto dal protocollo d'intesa porterà alla definizione concreta del Centro Commerciale Naturale, fondato - come è indispensabile - su **una solida condivisione di obiettivi e su una chiara disponibilità alla collaborazione che sono fatti indispensabili per conferire realismo all'iniziativa del Centro Commerciale Naturale.**

3.3.2 Il monitoraggio del PQU

Già nella premessa a questa relazione si è evidenziato che **il PQU** si configura essenzialmente come **un programma di interventi.**

Ed un programma che voglia essere serio e realistico **non può essere affidato all'evoluzione casuale delle sue componenti.**

E' quindi indispensabile che in una realtà complessa come è quella del centro storico di Fossano si metta in atto **un sistema di controllo dell'avanzamento dei lavori** almeno per due ragioni fondamentali:

- ♦ assumere rapidamente determinazioni conseguenti allo stato di attuazione delle iniziative previste e loro trasferimento ai soggetti competenti;
- ♦ evidenziazione di integrazioni che nel tempo si rendessero necessarie per ottimizzare il raggiungimento degli obiettivi del PQU;
- ♦ apertura di rapporti sistematici con i soggetti coinvolti dal PQU;
- ♦ consolidamento dello spirito di collaborazione che ha animato la formazione del PQU che, ovviamente, non è considerato un episodio isolato, ma è ferma volontà dei protagonisti principali mantenerlo vivo e rafforzarlo, tanto da farlo diventare metodo di lavoro abituale.

Il controllo dell'avanzamento del PQU (il monitoraggio) è previsto attraverso la costituzione di **un gruppo di lavoro** cui partecipano persone designate da:

- ♦ amministrazione comunale (amministratori e funzionari);
- ♦ associazioni delle imprese commerciali;
- ♦ comitati degli esercenti;
- ♦ associazioni dei consumatori;

che nominano al loro interno un coordinatore che mantenga i rapporti organizzativi con gli altri componenti.

Per determinare un reale controllo si prevedono riunioni del gruppo di lavoro a cadenza almeno quadrimestrale.

3.3.3 Le manifestazioni

Questo tipo di iniziative, più che essere una “proposta” del PQU, sono una “eredità” di cui il PQU si avvale.

E’ ovvio che nell’ottica di orientare sul tessuto commerciale di Fossano, e specificatamente del suo centro storico, l’interesse di un’utenza non residente, **le manifestazioni** di cui la città è ricca **assumono un ruolo importante come agenti attrattori e come veicolo promozionale.**

Si tratta di un patrimonio consolidato della comunità fossanese, che entra a far parte del PQU come un dato di fatto: le manifestazioni e gli eventi integrano le iniziative promosse dal PQU, che tendono a portare Fossano ed il suo centro storico ad interpretare, meglio di quanto oggi avvenga, il ruolo di polo commerciale che la gerarchia dei centri urbani regionali assegna alla città e che la geografia ed il sistema di comunicazioni mettono in evidenza.

3.4 I RUOLI DEI SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ATTUAZIONE DEL PQU

Un significato importante del PQU consiste nella **condivisione di obiettivi da parte di più soggetti** e nella **convergenza delle loro attività verso la realizzazione di un programma in cui si intrecciano più competenze**.

Schematicamente i soggetti coinvolti nell'attuazione del PQU ed i loro ruoli sono:

- **l'amministrazione comunale**, per quanto attiene:
 - l'adeguamento funzionale dell'area mercatale;
 - il proseguimento dell'impegno in interventi di qualificazione del contesto urbano;
 - la riconfigurazione del sistema di stazionamento veicolare all'interno dell'ambito del PQU in applicazione del piano di regolamentazione delle soste nel centro storico;
 - la partecipazione alla definizione ed all'attuazione di programmi di manifestazioni e di eventi;
 - la collaborazione alla messa a punto di attività connesse all'iniziativa del Centro Commerciale Naturale;
 - la partecipazione all'attività di monitoraggio del PQU.
- **istituzioni diverse dal Comune**, con particolare riferimento alla Consulta per la valorizzazione dei beni artistici e culturali, per quanto attiene:
 - la realizzazione di interventi di restauro e di valorizzazione di immobili di interesse architettonico e culturale.
- **le associazioni delle imprese del commercio**, compresi i Comitati che operano nel centro storico, per quanto attiene:
 - la sensibilizzazione delle imprese commerciali riguardo alla necessità del rafforzamento dell'immagine delle singole attività;
 - il coordinamento delle iniziative delle imprese;
 - la collaborazione nell'ideazione e nello sviluppo del Centro Commerciale Naturale;
 - la partecipazione all'attività di monitoraggio del PQU.

- **le imprese commerciali**, per quanto attiene:
 - la realizzazione di interventi di miglioramento dell'immagine delle attività commerciali;
 - la partecipazione alle iniziative volte a dare corpo al Centro Commerciale Naturale;
 - la partecipazione alla definizione ed all'attuazione di programmi di manifestazioni e di eventi;
 - la partecipazione, tramite delegati, all'attività di monitoraggio del PQU.
- **i proprietari di immobili**, per quanto attiene:
 - il miglioramento dell'esteriorità di edifici coerentemente con le specifiche disposizioni comunali.
- **le associazioni dei consumatori**, per quanto attiene:
 - la collaborazione nella definizione di attività e di servizi connessi all'iniziativa del Centro Commerciale Naturale;
 - la partecipazione all'attività di monitoraggio del PQU.
- **le associazioni locali**, per quanto attiene:
 - la partecipazione alla definizione ed all'attuazione di programmi di manifestazioni e di eventi.

3.5 CRONOPROGRAMMA E PIANO FINANZIARIO

Il prospetto riportato al termine del capitolo espone gli importi degli interventi strutturali di iniziativa comunale che confluiscono nel PQU (interventi descritti nel cap. 3.1).

Il costo dell'intervento di riqualificazione ambientale di piazza Castello e di adeguamento funzionale dell'area mercatale è desunto dagli elaborati progettuali allegati al PQU; i costi degli altri interventi sono desunti dal programma triennale delle opere pubbliche del Comune.

La scansione temporale degli investimenti esposta nel prospetto corrisponde a quella della programmazione finanziaria da Comune.

Le modalità con cui l'amministrazione comunale fa fronte agli investimenti programmati sono indicate nel cap. 3.1.

Il progetto concernente piazza Castello candidato a contributo tramite il PQU (619.500 €) rappresenta il 14,6% dell'importo totale delle opere pubbliche di riqualificazione dell'immagine urbana (4.234.702 €).

I costi degli interventi di competenza privata o di istituzioni diverse dal Comune e quelli delle iniziative immateriali non sono al momento definibili in modo attendibile, essendo soggetti a determinazioni non controllabili dall'amministrazione pubblica, che è il "portatore" del PQU.

Riguardo al loro sviluppo temporale rapportato all'arco di tempo assegnato al PQU (capitolo 1.3) si evidenziano le seguenti considerazioni:

- ♦ interventi sull'esteriorità degli esercizi commerciali

Si tratta di interventi che già sono stati realizzati, in alcuni esercizi, negli anni scorsi, pur avulsi dal quadro di coordinamento complessivo che è determinato dal PQU.

Il PQU sollecita ulteriormente l'interesse degli operatori commerciali ed orienta i loro interventi su linee guida omogenee.

E' realistico ritenere che questo tipo di interventi prosegua in tutto l'arco di validità del programma e continui anche dopo.

- ♦ interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio realizzati da soggetti diversi dal Comune

Su questo tipo di interventi il PQU non può determinare alcuna sollecitazione.

Si prende atto che nel centro storico da tempo sono realizzati, da parte di soggetti diversi, interventi di recupero, riuso e valorizzazione del patrimonio edilizio; è quindi realistico ritenere che questo tipo di interventi accompagni tutto

lo sviluppo temporale del PQU.

- ♦ il Centro Commerciale Naturale.

Le operazioni preliminari, per la cui attuazione si sono impegnate l'amministrazione comunale e le organizzazioni delle imprese commerciali (impegno formalizzato nella sottoscrizione del protocollo d'intesa; vedere paragrafo 3.3.1), inizieranno immediatamente dopo l'approvazione del PQU da parte del consiglio comunale e dureranno circa un anno.

Si può quindi presumere che a giugno 2004 si arrivi alla costituzione del Centro Commerciale Naturale e che inizino le prime attività, che si perfezioneranno, presumibilmente, nell'arco del 2° semestre 2004 e del 2005 per poi entrare a regime.

La rilevanza che l'amministrazione comunale e le organizzazioni imprenditoriali conferiscono al Centro Commerciale Naturale è tale da far prevedere lo sviluppo delle fasi preliminari ed attuative indipendentemente dall'esito dell'istruttoria regionale del PQU.

- ♦ le manifestazioni

Trattandosi di iniziative ormai consolidate (con le ovvie aperture verso ulteriori eventi, integrativi di quelli già messi a punto), il tema delle manifestazioni accompagna tutto lo sviluppo temporale del PQU.

- ♦ il monitoraggio del PQU

Viene attivato dopo che il PQU avrà superato positivamente l'istruttoria regionale e sarà mantenuto in tutto l'arco temporale del programma.

CRONOPROGRAMMA E PIANO FINANZIARIO DEGLI INTERVENTI STRUTTURALI DEL COMUNE

INTERVENTO	IMPORTO €	ANNO DI RIFERIMENTO DELLA PROGRAMMAZIONE COMUNALE		
		2003 €	2004 €	2005 €
Riqualificazione ambientale di piazza Castello ed adeguamento funzionale della sua area mercatale	619.500	619.500		
Rifacimento della pavimentazione di via Roma: tratto via Merlo - piazza Battuti Rossi	309.874		309.874	
Riqualificazione ed arredo di piazza Vittorio Veneto	154.938		154.938	
Opere di consolidamento e di riqualificazione ambientale di viale Mellano	413.166	206.583	206.583	
Sistemazione sagrato della Chiesa del Gonfalone	41.317		41.317	
Riqualificazione ambientale delle aree attigue al Bastione del Salice ed alla Chiesa di S. Maria del Salice	206.582		103.291	103.291
Completamento della ristrutturazione del centro culturale-multisala "I Portici"	196.254	196.254		
Ristrutturazione di palazzo Ricaldone quale sede di uffici e servizi pubblici	1.549.371		1.549.371	
Adeguamento a norme di sicurezza e manutenzione ordinaria del Castello degli Acaja	485.471	134.279	351.192	
Rifacimento di parti impianto illuminazione pubblica nel centro storico	258.229	103.291	77.469	77.469
TOTALI	4.234.702	1.259.907	2.794.035	180.760

3.6 GLI EFFETTI GENERATI DAL PQU

La logica con cui è stato strutturato **il PQU** è quella di **puntare su attività di fondamentale rilevanza per il sistema commerciale del centro storico di Fossano**, per mettere in campo impegni economici e di risorse umane focalizzati su fattori fortemente condizionanti la funzionalità e l'efficienza della proposta commerciale che può essere generata dall'ambito di riferimento.

Questa logica, per svilupparsi, **si appoggia**, ovviamente, **su altre iniziative, che sono considerabili come un “contorno”** dell'operatività del PQU; di esse il programma prende atto, le utilizza come un punto di forza del suo agire, ma non interviene (né sarebbe possibile od opportuno farlo in questa specifica situazione) per stimolarle. Queste fanno già parte di un'abitudine comportamentale di diversi soggetti, che si è sviluppata prima del PQU, lo accompagna e perdurerà dopo il termine di validità temporale assegnato al programma.

In modo particolare costituiscono il “contorno” del PQU:

- ♦ gli interventi di riqualificazione del tessuto urbano del centro storico, che da tempo vedono impegnati il Comune ed altri soggetti (si fa rimando a quanto detto nel cap. 1.5 ed ai contenuti della tav. 4); su questo fronte la programmazione comunale di opere pubbliche prevede investimenti consistenti (si veda il cap. 3.1 e la tav. 6);
- ♦ le manifestazioni e gli eventi che si sviluppano nel centro storico e nella città e che esprimono un aspetto di vitalità della comunità locale. Queste supportano le finalità del PQU, ma sono organizzate a prescindere da esso.

L'essenza del PQU è riscontrabile in iniziative che scaturiscono dalla sua impostazione o, per lo meno, che da essa traggono logica complessiva:

- ♦ **la riqualificazione ambientale e funzionale di piazza Castello**, progetto pubblico strettamente interrelato alle finalità del PQU;
- ♦ **il miglioramento della esteriorità degli esercizi commerciali**, un fatto non nuovo in assoluto ma che con il PQU trova metodi attuativi organici;
- ♦ **il Centro Commerciale Naturale**, che esprime una forma complessa di relazioni tra imprese commerciali e di queste con altri soggetti.

Ed in sintesi, dunque, da un PQU così strutturato **derivano**:

- ♦ **un mercato adeguato alle norme igienico-sanitarie**, con impianti efficienti e funzionali. Questo è importante, perché il mercato rappresenta un'espressione commerciale di assoluta rilevanza per Fossano;
- ♦ **la valorizzazione ambientale dello spazio pubblico in cui agisce il mercato di piazza Castello**, un'operazione altamente significativa per la presenza, qui, del Castello degli Acaja che è stato oggetto in passato di considerevoli investimenti per il suo recupero e riuso;
- ♦ **una rete commerciale capace di accogliere adeguatamente il visitatore / cliente**;
- ♦ la messa in atto di azioni di promozione, di informazione, di fidelizzazione della clientela e la proposizione di servizi idonei a **stimolare l'interesse verso il sistema commerciale del centro storico**.

Con il proseguire degli interventi di valorizzazione del contesto urbano, gli effetti del PQU si proiettano su un tessuto insediativo sempre più idoneo a trasmettere un senso di accoglienza e di benessere in chi lo visita. In parallelo, le manifestazioni si intrecciano con le attività del Centro Commerciale Naturale, costituendone un supporto alle funzioni promozionali e di attrazione di utenza.

APPENDICE

**ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO NELL'AMBITO DEL PQU
(situazione al 21/02/2003)**

N.	TITOLARE	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA	SUPERFICIE VENDITA (mq.)
1	Castelli S.n.c. di Bruno e Marco Castelli	Viale Alpi n. 11	non alimentare	78,40
2	Fadda Nicolina	Via Ancina n. 16	non alimentare	40,80
3	Galliano S.n.c. di Galliano Elio e Bruna	Via dell'Annunziata n. 7	alimentare	73
4	Marengo Bruna	Via dell'Annunziata n. 10	non alimentare	23,10
5	Fotovideo Fratelli Alessandrini S.n.c.	Via Barotti n. 24	non alimentare	19,40
6	Europtica S.r.l.	Piazza Battuti Rossi n. 1	non alimentare	273,63
7	Brizio Alessandro	Via Bava n. 43	non alimentare	50
8	Magia delle erbe S.n.c.	Via Bava n. 47	non alimentare	37,50
9	Belliardo Pier Stefano	Piazza Castello n. 5	non alimentare	15,40
10	Gioiello Teresa	Piazza Castello n. 16	non alimentare	32,05
11	La Cattolica di Olivero Gian Carlo & C. S.n.c.	Piazza Castello n. 14	non alimentare	24,86
12	Zorniotti Liliana	Piazza Castello n. 1	non alimentare	44,46
13	Almondo Sandra	Via Cavour n. 25	non alimentare	27
14	Aprile Gianluca	Via Cavour n. 2	alimentare	24,60
15	Arese Antonio	Via Cavour n. 14	non alimentare	54,27
16	Ferraro Enrico	Via Cavour n. 20	non alimentare	33
17	Fenoglio Bruna	Via Cavour n. 36	non alimentare	18
18	Ghiglione Mario	Via Cavour n. 46	non alimentare	46
19	La Coccinella S.n.c.	Via Cavour n. 34	non alimentare	37,22
20	Pachner Pietro	Via Cavour n. 32	non alimentare	19
21	Re Mida Gioielli S.a.s.	Via Cavour n. 30	non alimentare	33,50
22	Regole d'oro S.r.l.	Via Cavour n. 5	non alimentare	59
23	Rocca Gian Mauro	Via Cavour n. 9	alimentare	19,63
24	Stefano Gemello & C. S.n.c.	Via Cavour n. 23	non alimentare	38,25
25	Domani S.a.s.	Via Celebrini n. 4	non alimentare	31,40
26	Ballario Antonella	Via Celebrini n. 2	non alimentare	27,16

ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO NELL'AMBITO DEL PQU
(situazione al 21/02/2003)

N.	TITOLARE	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA	SUPERFICIE VENDITA (mq.)
27	Cravero Giovanni	Via Cervaria n. 7	alimentare	37,85
28	Arcostanzo Giovanni Battista	Via Craveri n. 32	alimentare	39,26
29	Curiosando di Virano Carmen & C. S.a.s.	Via Craveri n. 25	non alimentare	132
30	Dematteis Martina	Via Craveri n. 16	alimentare	32
31	Ottica Bruno di Bruno Vilma & C. S.n.c.	Via Craveri n. 4	non alimentare	32
32	Novità Cattoliche s.c.r.l.	Via Dante n. 7	non alimentare	90
33	Bonavita Franco	Via Falletti n. 9	non alimentare	31,60
34	Fenocchio Patrizia	Via Falletti n. 2	non alimentare	56,50
35	Panero Renato	Via Falletti n. 18	non alimentare	29,52
36	Profumi e balocchi S.n.c.	Via Falletti n. 4	non alimentare	120,17
37	Acconciature Mariella e Grazia S.n.c.	Via Garibaldi n. 69	non alimentare	6,50
38	Arcobaleno di Capellaro Sabrina & C. S.n.c.	Via Garibaldi n. 20	non alimentare	94,90
39	Associazione Arci Uisp P. Valetti	Via Garibaldi n. 38	tradizionale	24,90
40	Pawend Taore Market S.a.s.	Via Garibaldi n. 29	misto	
41	Ballario Irene	Via Garibaldi n. 8	alimentare	36
42	Damiano Ernesto	Via Garibaldi n. 30	alimentare	15,60
43	Gastaldi Paolo	Via Garibaldi n. 34	non alimentare	71,60
44	Giletta Livio	Via Garibaldi n. 16	alimentare	26,20
45	Liffredo Giuseppe	Via Garibaldi n. 46	non alimentare	39
46	Lingua Roberto	Via Garibaldi n. 65	alimentare	21,50
47	Olivero Teresa	Via Garibaldi n. 12	misto	21,50
48	Osenda Angelo	Via Garibaldi n. 100	non alimentare	80
49	Publicopia di Tortone Guido & C. s.a.s.	Via Garibaldi n. 40	non alimentare	62
50	Alum Benjamin Ikechukwu	Via Garibaldi n. 33	alimentare	24

**ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO NELL'AMBITO DEL PQU
(situazione al 21/02/2003)**

N.	TITOLARE	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA	SUPERFICIE VENDITA (mq.)
51	Tonelli Giovanni & C. s.a.s.	Via Garibaldi n. 28	alimentare	48,30
52	Bar Oscar di Blua Giuseppe & figlio s.n.c.	Via Lancimano n. 30	alimentare	38
53	Costamatis di Costamagna Giuseppe & C. s.n.c.	Via Lancimano n. 24	alimentare	25
54	Eggman Renato	Via Lancimano n. 12	non alimentare	7,54
55	Cagliari Anna Margherita	Via Mazzini n. 7	alimentare	29,60
56	Rabbia Giuseppina	Via Mazzini n. 6	non alimentare	54,39
57	System service s.n.c.	Via Mazzini n. 14	non alimentare	56,09
58	Giobergia Ida	Via Merlo n. 15	non alimentare	57,30
59	Nodo d'amore s.n.c.	Via Merlo n. 23	non alimentare	42
60	Dogliani Arredamenti s.a.s.	Via Ospedale n. 1	non alimentare	645
61	Giaccardi Mauro	Via Ospedale n. 9	non alimentare	33,50
62	Boetti Silvana	Via Ospedale n. 15	non alimentare	143,85
63	Manassero Giovanni Battista	Via Ponto n. 1	alimentare	13,10
64	Carle Luigi	Via Ricrosio n. 14	misto	40
65	Alice Moda di Chiavassa & C. s.n.c.	Via Roma n. 12	non alimentare	110
66	Area B s.a.s. di Gabriella e Paola Barale	Via Roma n. 111	non alimentare	20,80
67	Belfiore Loredana	Via Roma n. 115	non alimentare	23,21
68	Benessere Naturale di Passarella Mara & C. s.a.s.	Via Roma n. 84	misto	36,20
69	Bernocco Pierino	Via Roma n. 42	non alimentare	58,66
70	Bertola Maria	Via Roma n. 38	non alimentare	36
71	Bima Donatella	Via Roma n. 26	non alimentare	48,50
72	Bonino Giovenale	Via Roma n. 62	non alimentare	149
73	Borsanuova di Berardo Giuseppe & C. s.a.s.	Via Roma n. 119	non alimentare	57,95
74	Bosetti di Perrone Dr. Stefano & C. s.a.s.	Via Roma n. 149	non alimentare	151,10

**ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO NELL'AMBITO DEL PQU
(situazione al 21/02/2003)**

N.	TITOLARE	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA	SUPERFICIE VENDITA (mq.)
75	Calì di Carafa Giuseppe & C.	Via Roma n. 161	non alimentare	20
76	Casa del Pane di Tealdi Gianluca & C. s.n.c.	Via Roma n. 129	alimentare	25,12
77	Castelli Maria Laura	Via Roma n. 60	non alimentare	39,90
78	Castelli s.n.c. di Bruno e Marco Castelli	Via Roma n. 145	non alimentare	53
79	Cavallera Livio	Via Roma n. 142	alimentare	73,07
80	G.P.V. s.r.l.	Via Roma n. 59	non alimentare	21
81	Chialva Carmen	Via Roma n. 37	non alimentare	22
82	Ciak Video di Merlo Sabrina & C. s.n.c.	Via Roma n. 28	non alimentare	29,45
83	Confezioni Dal Pozzo s.a.s.	Via Roma n. 47	non alimentare	132,70
84	Confezioni Dal Pozzo s.a.s.	Via Roma n. 49	non alimentare	66,32
85	Costamagna Cristina	Via Roma n. 52	non alimentare	78
86	Costamagna Emma	Via Roma n. 126	non alimentare	21
87	Costamagna Graziella	Via Roma n. 80	non alimentare	80
88	D. & D. s.r.l.	Via Roma n. 147	non alimentare	64
89	Elisir Moda di Cornaglia Monica & C. s.n.c.	Via Roma n. 58	non alimentare	30,19
90	F.lli Tallone Sergio e Silvio & C. s.n.c.	Via Roma n. 69	non alimentare	111,12
91	Fabi Giuliana	Via Roma n. 64	non alimentare	86,09
92	Fiandrino Santina s.a.s.	Via Roma n. 65	non alimentare	21
93	Fissore Francesca	Via Roma n. 43	non alimentare	35,60
94	Fotoexpress di Bonanno Claudio & C. s.n.c.	Via Roma n. 105	non alimentare	15,50
95	Fruttero Fausta	Via Roma n. 65	non alimentare	34,54
96	Fruttero Sport S.n.c.	Via Roma n. 141	non alimentare	257
97	Garabello Angela	Via Roma n. 144	non alimentare	107
98	Giordano Roberto	Via Roma n. 8	non alimentare	81
99	Giuffrida Piero	Via Roma n. 76	alimentare	26

ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO NELL'AMBITO DEL PQU
(situazione al 21/02/2003)

N.	TITOLARE	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA	SUPERFICIE VENDITA (mq.)
100	Il Rocchetto S.n.c.	Via Roma n. 123	non alimentare	40
101	R.m.g. di Manissero S.n.c.	Via Roma n. 86	non alimentare	50
102	Malenchino Caroline	Via Roma n. 155	non alimentare	61
103	Mirzia S.n.c. di Dotta Ornella & C.	Via Roma n. 53	non alimentare	46,50
104	Miss Fatto S.n.c.	Via Roma n. 25	non alimentare	108,94
105	Mocca Sergio	Via Roma n. 163	non alimentare	22
106	Modit s.a.s.	Via Roma n. 13	non alimentare	185,36
107	Mosca Angelo Ferraroli Annunziata	Via Roma n. 34	non alimentare	20
108	Movie Member Cinemastore group s.a.s.	Via Roma n. 170	non alimentare	62
109	Nigro Rosa	Via Roma n. 41	non alimentare	48
110	Nottetempo di Bono Costanza e Mellano S.n.c.	Via Roma n. 161	non alimentare	20,60
111	Ottica Gallo S.n.c. di Gallo Lorenzo & C.	Via Roma n. 117	non alimentare	44
112	Ottica Maestrelli S.n.c.	Via Roma n. 73	non alimentare	51,10
113	Panificio Vecchio Forno S.n.c.	Via Roma n. 46	alimentare	14,90
114	Paschetta Pietro	Via Roma n. 125	alimentare	36
115	Pelissero Sorelle S.n.c.	Via Roma n. 153	non alimentare	46
116	Perona Michele e Paolo S.n.c.	Via Roma n. 51	non alimentare	30
117	Pincini Alessandra	Via Roma n. 104	non alimentare	42,50
118	Racca Rosa	Via Roma n. 39	non alimentare	42
119	Sabena S.n.c.	Via Roma n. 107	alimentare	32,79
120	Sedicizerouno s.a.s. di Martinelli & C.	Via Roma n. 18	non alimentare	50
121	Tassone Gioielli di Annaratone Laura & C. S.n.c.	Via Roma n. 121	non alimentare	34,15
122	Tiziana S.n.c. di Bozzano Tiziana & C.	Via Roma n. 31	non alimentare	109,07

**ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO NELL'AMBITO DEL PQU
(situazione al 21/02/2003)**

N.	TITOLARE	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA	SUPERFICIE VENDITA (mq.)
123	Lella S.n.c.	Via Roma n. 45	non alimentare	88
124	Tonelli Grazia	Via Roma n. 113	non alimentare	75,30
125	Totodischi S.n.c.	Via Roma n. 16	non alimentare	52
126	Tuttonatura s.a.s.	Via Roma n. 33	non alimentare	26,90
127	Valle Alessandro	Via Roma n. 110	alimentare	46,42
128	Vallesi S.p.A.	Via Roma n. 154	non alimentare	
129	Yellow S.n.c. di Borsa Elda e Gastaldi Lucia	Via Roma n. 9	non alimentare	106
130	Ferrero Davide	Via San Giovanni Bosco n. 7	non alimentare	46,01
131	Olivero Pier Stefano	Via San Giovanni Bosco n. 3	non alimentare	58,50
132	Olivetto Anna Maria	Via San Giovanni Bosco n. 32	non alimentare	60
133	Cuneo Express S.n.c.	Via San Giorgio n. 7	non alimentare	56
134	La Cometa S.n.c.	Via San Giorgio n. 1/3	alimentare	72
135	Vignolo Giorgio	Via San Giorgio n. 9	non alimentare	16
136	Aida S.n.c.	Piazza S. M. del Salice n. 1	misto	336,46
137	Panificio M. & D. S.n.c.	Piazza S. M. del Salice n. 6	alimentare	30,45
138	R.e.l.è. S.n.c.	Piazza S. M. del Salice n. 1	non alimentare	27
139	Cema S.n.c. di Fattizza Grazia & C.	Via Sarmatoria n. 1	non alimentare	89,28
140	Wa.ma. Market S.n.c.	Via Sarmatoria n. 4	misto	736,18
141	Colorificio Fossanese di Corino & C. S.n.c.	Piazza XXVII Marzo 1861 n. 2	non alimentare	96
142	F.lli Riorda S.n.c.	Piazza Vittorio Veneto n. 12	non alimentare	110
143	G.S. S.p.A.	Piazza Vittorio Veneto	misto	900
144	Nadsa di Borlotti Isabella e Pulieri Marina S.n.c.	Piazza Vittorio Veneto n. 5/6	non alimentare	110
145	Vivalda s.a.s.	Piazza Vittorio Veneto n. 8	non alimentare	74,75

ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO NELL'AMBITO DEL PQU
(situazione al 21/02/2003)

N.	TITOLARE	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA
146	Rotondo Caterina	Via Roma n. 1	farmacia
147	Azienda Speciale Multiservizi	Via Roma n. 93	farmacia
148	Abrate Marianna	Via Roma n. 92	farmacia
149	Farmacia Cumino di Grasso Giuseppe & C. S.n.c.	Via Roma n. 77	farmacia
150	Tomalino Patrizia	Via Roma n. 157	giornali
151	La Notizia S.n.c.	Via Roma n. 120	giornali
152	Rolfo Pinuccia	Via Garibaldi n. 67	tabaccheria
153	Tomalino Patrizia	Via Roma n. 157	tabaccheria
154	Cavallo Albina	Via Roma n. 27	tabaccheria
155	Grosso Aurelia	Via Roma n. 61	tabaccheria
156	Ravera Giovanna	Via Roma n. 89	tabaccheria

**ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI
E BEVANDE NELL'AMBITO DEL PQU
(situazione al 21/02/2003)**

SIGLA	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	TIPO DI ESERCIZIO
B1	Bar Pasticceria Giuffrida	Via Roma n. 76	bar
B2	Victor's Piano Bar Gelateria	Via Roma n. 72	bar
B3	Bar Oscar	Via Lancimano n. 30	bar
B4	Bar Gelateria	Piazza S.M. del Salice n. 7	bar
B5	Sahara	Via Roma n. 90	bar
B6	Bar Castello	Via Cavour n. 31	bar
B7	Antico Casolare	Via Roma n. 142	bar
B8	Caffè Fossanese	Via Roma n. 160	bar
B9	Bar Haiti	Via Roma n. 100	bar
B10	Caffè Grande	Via Roma n. 107	bar
B11	Caffè Roma	Via Roma n. 97	bar
B12	Kitty Daly's Irish Pub	Via Marconi n. 1	bar
B13	Charlot Cafè	Via Lancimano n. 8	bar
B14	Caffè Umberto	Via Roma n. 31	bar
B15	Bar Quattro Gatti	Via Lancimano n. 24	bar
R1	Birreria Pizzeria Tavola Calda Califano	Via Merlo n. 7	ristorante
R2	Ristorante Il Girasole	Via S.G. Bosco n. 11	ristorante
R3	Kitty Daly's Irish Pub	Via Marconi n. 1	ristorante
R4	Asterix Pub	Via Ancina n. 7	ristorante
R5	Da Pier Antica Osteria	Via Monfalcone n. 24	ristorante
R6	Trattoria Pizzeria La Fossanese S.n.c.	Via Ancina n. 30	ristorante
R7	Trattoria della Trota	Via Ricrosio n. 10	ristorante
R8	Ristorante Quattro Gatti	Via Lancimano n. 24	ristorante