



COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Tecnico Patrimonio, LL.PP., Urbanistica e Ambiente
Servizio Gestione del Territorio, Edilizia Privata e Convenzionata



All' III.mo SINDACO
Dario Tallone

e p.c. all'Assessore all'Urbanistica
Gianfranco Dogliani

OGGETTO: RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Il sottoscritto

in qualità di proprietario
del fabbricato e delle aree site in via San Lazzaro, censite al N.C.T. al Foglio 150, Mappali nn. 9, 339, 355, 356 ed altri, cartografate dal vigente P.R.G.C. nelle aree “Parchi e giardini” di cui all’Art. 32 delle N.T.A., avanza la seguente richiesta di Variante al P.R.G.C. vigente, articolata in due punti:

- 1) revisione della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica dal punto di vista geomorfologico;
- 2) individuazione dell'edificio ai sensi dell'Art. 3 della L.R. 16/2018.

PUNTO 1: Richiesta di revisione della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica dal punto di vista geomorfologico da Classe IIIb3 a IIIb2° (regime *post operam*)

In premessa occorre evidenziare che:

1. nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica redatta nel 2004 a corredo del P.R.G.C. vigente, l'area di cui trattasi è cartografata in **Classe IIIa**, mentre l'edificio risulta specificatamente cartografato in **Classe IIIb3**;
2. Tale Piano Regolatore è stato redatto e approvato ai sensi della norma allora vigente, ovvero la **Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7-LAP dell'08.05.1996**;
3. alla data odierna la Circolare del 1996 non è più in vigore, essendo stata sostituita dalla **Delibera di Giunta Regionale n. 8-905 del 24 Marzo 2025**, che ha approvato i nuovi *“Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale e urbanistica”*, definendo nello specifico la suddivisione della Classe IIIb, con il doppio regime *ante operam* e *post operam*.

Si intende inoltre richiamare le istanze di variante al P.R.G.C. depositate nelle date del 15.05.2015 (Prot. n. 15.565) e del 28.02.2020 (Prot. n. 9376) ed evidenziare il fatto che *in sede di redazione del P.R.G.C. non si è prevista una suddivisione all'interno della classe IIIb in relazione alle pericolosità rilevate e delle opere di sistemazione idrogeologica presenti o prevedibili – come descritto nell'art. 7.8 della N.T.E. alla Circolare del P.G.R. n. 7/LAP dell'08.05.1997 – “pur in presenza di situazioni con pericolosità geomorfologica oggettivamente differenti, come la vicinanza o no a processi gravitativi importanti, sembrerebbe che sia stata fatta una scelta cautelativa rimandando l'individuazione di eventuali situazioni meno penalizzanti ad una successiva fase di analisi”*, oltre al fatto che in data 05.05.2015 è stato effettuato un sopralluogo da parte del Settore Prevenzione Territoriale Rischio Idrogeologico della Regione Piemonte, nella persona del Dott. [REDACTED] al fine di verificare lo stato dei luoghi e la pericolosità geomorfologica attualmente presente, alla presenza del Tecnico Comunale, del professionista Geologo che ha redatto gli elaborati allegati al P.R.G.C. vigente ed i consulenti del Proponente, a valle del quale è emerso che *“da un esame dettagliato dello stato dei luoghi si ritiene, come anche condiviso in sede di sopralluogo, che l'inserimento del fabbricato in esame nella classe IIIb3 sia da ritenersi piuttosto cautelativa rispetto alla pericolosità geomorfologica osservata e che l'attribuzione ad una classe IIIb2, come definita al punto 7.8 della N.T.E., possa essere condivisa”* – rif. verbale sopralluogo Prot. n. A18130, Classificazione 13.60 – SUPTEC20 – 50/2015 A.

In data 03.09.2021 è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 2020/121** per un intervento di ristrutturazione ed ampliamento ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 16/2018, con il quale si è *“dato atto che il progetto prevede opere di riassetto idrogeologico volte al miglioramento della sicurezza del versante a nord-ovest dell'abitazione, mediante riprofilatura delle scarpate, realizzazione di terre rinforzate e sistemi di drenaggio, come da prescrizioni del P.R.G.C. in relazione all'area IIIb”*. Le opere di riassetto sono completamente ultimate, come da comunicazione di Fine Lavori Prot. n. 52864 del 17.12.2024.

Ai sensi della **Delibera di Giunta Regionale n. 8-905 del 24 Marzo 2025** la Classe **IIIb2** si applica alle aree pericolose edificate dove, a seguito della realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Regime Post Operam (Vulnerabilità MIN. – Con opere di riassetto: IIIb2°): Una volta verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo della **minimizzazione del rischio geologico**, a condizione che sia garantita la manutenzione efficace delle opere di riassetto, sono compatibili **tutti i tipi di intervento** (a, b, c, d, e, f), inclusa la Nuova Costruzione (e) e la Ristrutturazione Urbanistica (f). L'identificazione con l'apice (°) (es. IIIb2°) indica che gli interventi per la mitigazione della pericolosità sono **già stati realizzati**.

In considerazione di tutto quanto sopra evidenziato si richiede che l'edificio sia cartografato in Classe IIIb2° (*post operam*) per i seguenti motivi:

1. Il Settore Prevenzione Territoriale Rischio Idrogeologico della Regione Piemonte si è già espresso favorevolmente al passaggio alla Classe IIIb2 (rif. verbale sopralluogo del 05.05.2015, Prot. n. A18130, Classificazione 13.60 – SUPTEC20 – 50/2015 A), addirittura prima dell'esecuzione delle opere di riassetto;
2. In seno alla pratica edilizia n. **2020/121** è stata progettata e realizzata una serie di **opere di consolidamento del versante** che hanno prodotto un significativo miglioramento del livello di sicurezza, rendendo la classificazione IIIb3 non più coerente con lo stato di fatto;
3. La nuova definizione normativa del regime post operam della Classe IIIb2 è perfettamente coerente con il caso di cui trattasi.

PUNTO 2: Applicazione dell'Art. 3 e Art. 5 comma 2 della L.R. 16/2018

Come evidenziato nella precedente trattazione, per la ristrutturazione e l'ampliamento dell'immobile in oggetto è in corso di validità il **Permesso di Costruire n. 2020/121**, rilasciato in data 03.09.2021, ancora efficace fino al 07.09.2027 ai sensi delle varie proroghe concesse. Il titolo è stato rilasciato in riferimento all'**Art. 4 della L.R. 16/2018** vigente al momento del rilascio, consentendo un ampliamento del 20% della S.U.L. allora esistente.

Alla data odierna una parte dell'intervento edilizio non è stata ancora realizzata per ragioni strettamente legate alla persistente occupazione dell'edificio da parte di una residente di avanzata età e, qualora si raggiungesse il termine di validità del titolo senza aver concluso l'intervento, non potranno più essere invocate le modalità attuative dell'abrogato Art. 4 della L.R. 16/2018.

La L.R. 16/2018 è stata recentemente aggiornata dalla L.R. 7/2025 e le misure per la riqualificazione edilizia sono ora previste dagli Artt. 3 e 5, i quali consentono possibilità di ampliamenti anche maggiori rispetto alla versione previgente della Legge stessa.

In considerazione di quanto sopra e al fine di prolungare la possibilità di realizzare l'intervento e di beneficiare delle nuove disposizioni normative, si richiede che l'Amministrazione Comunale voglia:

1. Individuare l'edificio in oggetto ai sensi dell'Art. 3, comma 1, della L.R. 16/2018 per promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale;
2. Deliberare nell'ambito di tale individuazione l'ammissibilità di tutti gli interventi previsti dall'Articolo 5 della stessa L.R. 16/2018, in relazione alla destinazione d'uso residenziale.

Si precisa che, come previsto dall'Articolo 5 della L.R. 16/2018, il calcolo della superficie di partenza per la premialità dovrà essere effettuato sulla situazione legittima alla data del 26.10.2018, già dimostrata in seno alla P.E. 2020/121. Determinata la potenzialità di ampliamento teorica, occorrerà sottrarre quanto già realizzato nella vigenza del titolo abilitativo autorizzato ai

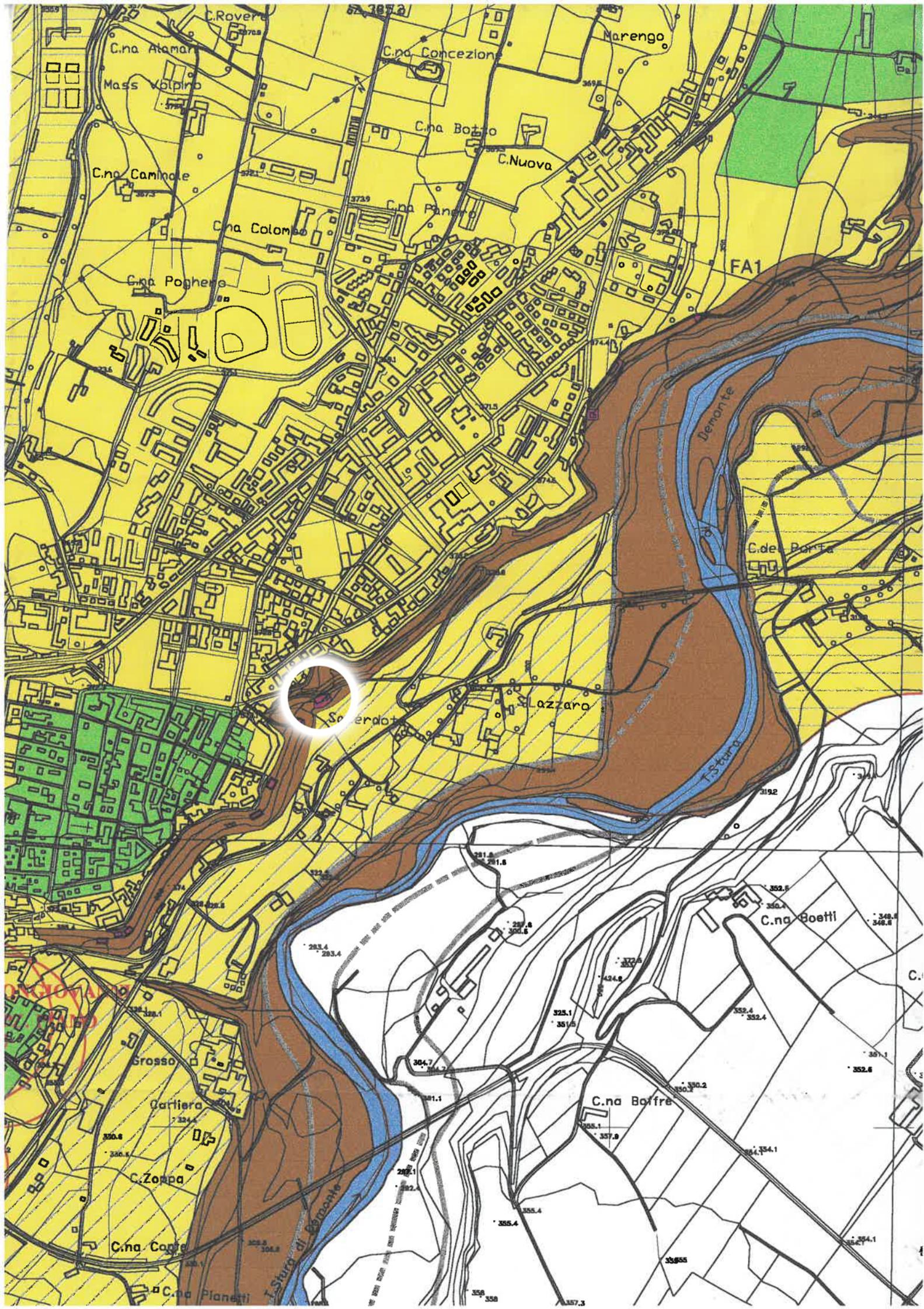
sensi dell'Art. 4 della L.R. 16/2018 per determinare la potenzialità di ampliamento ancora disponibile.

Fiducioso in un benevolo accoglimento delle presenti richieste porge distinti saluti.

Fossano, lì 13.11.2025

Allegati:

- Estratto carta di sintesi della pericolosità geomorfologica con individuazione fabbricato;
- Estratto cartografia di P.R.G.C. con individuazione fabbricato.



Comune di Fossano

