



# COMUNE DI FOSSANO

*Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio  
Servizio Urbanistica ed Edilizia*

**All' Ill.mo SINDACO**

Dario Tallone

**e p.c. all'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia**

Gianfranco Dogliani

**OGGETTO: Proposta/istanza di variante al Piano Regolatore Generale vigente.**

Il sottoscritto

- ☒ Proprietario/comproprietario;
- ☐ se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via \_\_\_\_\_, codice fiscale Condominio \_\_\_\_\_;
- ☐ se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società \_\_\_\_\_, codice fiscale della Società \_\_\_\_\_;
- ☐ altro \_\_\_\_\_;

in riferimento all'area sita in Via Ponto n. 1  
catastralmente identificata al:

FOGLIO 146 mappali nn. 128 \_\_\_\_\_;  
FOGLIO \_\_\_\_\_ mappali nn. \_\_\_\_\_;  
FOGLIO \_\_\_\_\_ mappali nn. \_\_\_\_\_;

inserita tra le aree del P.R.G.C., con la seguente destinazione \_\_\_\_\_  
C S - Area del Centro Storico di Fossano  
di cui all'art. 29 \_\_\_\_\_ delle Norme di Attuazione.

☐ Ritenendo di proporre un contributo per **semplificare/migliorare/adeguare** il Piano, **RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:  
(descrivere **sinteticamente proposta di modifica e motivazioni**):

---

---

---

---

Ovvero

- ☐ Ritenendo necessaria la modifica alla **cartografia** di Piano, **RIVOLGE ISTANZA DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:  
(descrivere **sinteticamente proposta di modifica e motivazioni**):

---

---

---

---

Ovvero

- ☒ Ritenendo necessario effettuare intervento di riqualificazione **ai sensi degli artt. 3 e 5 della L.R. 16/2018 e s.m.i.**, **RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:  
(descrivere **sinteticamente proposta di modifica e motivazioni**):  
Vedi relazione tecnica allegata

---

---

---

---

il tutto come meglio specificato negli elaborati allegati.

Fossano, li 10/11/2025

\_\_\_\_\_

**Allegati:**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratti planimetrici (base catastale) in scala 1:2.000 della zona o delle zone di interesse;
- 3) Estratti planimetrici in scala 1:2.000 ovvero 1:10.000 delle Tavole del P.R.G. vigente;
- 4) Eventuale estratto delle Norme di Attuazione;
- 5) Eventuali progetti o studi di fattibilità;
- 6) Ogni altro materiale che possa ritenersi utile per la definizione dell'istanza.

**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i soggetti DICHIARANO di essere informati del fatto che i dati trasmessi con la presente istanza, al fine di rispondere alle esigenze del richiedente e/o del professionista che lo rappresenta, sono trattati in banche dati cartacee ed informatiche e potranno essere comunicate agli aventi diritto, ai sensi della normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 7 del medesimo D. Lgs, l'interessato potrà esercitare in qualsiasi momento il diritto di accesso ai propri dati personali.

Il TITOLARE del trattamento dei dati è il Comune di Fossano.

Il RESPONSABILE della protezione dei dati personali ai sensi dell'art. 37 del Regolamento U.E. 2016/679 è:

Dott. Giacomo Cuniberti, Dirigente di Polizia Locale ed Amministrativa – tel: 0172-635340

mail: [giacomo.cuniberti@comune.fossano.cn.it](mailto:giacomo.cuniberti@comune.fossano.cn.it).

Al Signor Sindaco del Comune di Fossano  
e p.c. all'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia  
Via Roma n. 91  
12045 Fossano (CN)

**OGGETTO: Istanza di variante al Piano Regolatore Generale vigente.**

Il sottoscritto Sig.

in qualità di proprietario dei  
fabbricati siti in Fossano (CN), Via Ponto n. 1 e censiti a catasto edilizio urbano al foglio 146 mappale  
128 subalterni 17, 19, 21, 22, 26 e 28 graffato al mappale 368 subalterno 11, inseriti nell'area del  
P.R.G.C., quale "**C\_S - Area del Centro Storico di Fossano**" di cui all'art. 29 delle Norme di  
Attuazione,

**premess**o che il sottoscritto ha la necessità di procedere con un intervento di ristrutturazione edilizia  
per il recupero del fabbricato sito in Via Ponto n. 1 ma si trova impossibilitato a procedere a causa  
delle prescrizioni limitative del comparto edilizio che impediscono l'avvio in autonomia di interventi  
di ristrutturazione,

**rivolge istanza di variante al Piano Regolatore Generale** al fine di ottenere la possibilità di eseguire  
- in tempi rapidi - intervento di ristrutturazione edilizia sul proprio fabbricato come da progetto del  
allegato alla presente senza l'obbligo di predisporre un piano di recupero,  
oppure qualora vi fossero vincoli normativi non derogabili, che il medesimo comparto venga  
suddiviso in sub-comparti autonomi, così da poter procedere autonomamente alla predisposizione e  
attuazione di un piano di recupero limitato ai fabbricati di proprietà del sottoscritto.

Tale richiesta si fonda sulla necessità di consentire il recupero urgente del fabbricato attraverso una  
soluzione progettuale del tutto conservativa, viste le cattive condizioni manutentive dello stesso.

Per una miglior illustrazione della necessità sopra esposta, si allega alla presente relazione illustrativa.  
In attesa di riscontro, si porgono distinti saluti.

Fossano, il 10 novembre 2025

*Firma leggibile del richiedente*

**Allegati:**

- 1) Relazione illustrativa;
- 2) Elaborati grafici di progetto per la ristrutturazione del fabbricato;
- 3) Fotografie.

## Allegato 1)

### Relazione illustrativa

Il fabbricato oggetto della presente richiesta è situato nel centro storico di Fossano, all'interno dell'area disciplinata come "Area del Centro Storico" dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale. In base alla Tavola n. 7 "Sviluppo del Centro Storico", esso ricade nel **comparto n. 94**, per il quale la normativa prescrive che ogni intervento edilizio che ecceda la semplice manutenzione straordinaria debba essere realizzato previa approvazione di un **piano di recupero** esteso all'intero comparto.

Il sottoscritto è proprietario della **maggior parte delle unità immobiliari** che compongono il fabbricato situato all'interno di tale comparto. L'edificio versa attualmente in **cattive condizioni manutentive, soprattutto nel secondo piano/copertura**, con criticità strutturali che rendono necessario procedere con urgenza ad un intervento di **ristrutturazione edilizia** complessiva, come illustrato negli elaborati grafici di progetto del geom.

allegati alla presente. Gli interventi previsti, pur volendo garantire una soluzione del tutto conservativa, eccedono la definizione di manutenzione straordinaria e rientrano pienamente nel campo della ristrutturazione edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001, della L.R. Piemonte 56/1977 e s.m.i. e del P.R.G.C.

Nonostante la volontà e l'urgenza del proprietario di avviare il recupero dell'immobile, l'attuale assetto del comparto n. 94 rende impossibile procedere in autonomia. Infatti, la disciplina normativa vigente prevede che il piano di recupero debba interessare l'intero comparto, e che la sua attuazione possa avvenire in via autonoma solo se il proponente possiede almeno i **due terzi del valore degli immobili**, calcolato in base al **reddito imponibile catastale** delle unità coinvolte ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977.

Nel caso in esame, il sottoscritto **non raggiunge tale quota di proprietà**, mentre i restanti proprietari delle altre unità comprese nel comparto hanno espresso **assenza di interesse** ad intraprendere qualsiasi intervento edilizio né tantomeno a partecipare alla redazione di un piano di recupero congiunto.

Questa situazione di fatto impedisce al proprietario di avviare qualsiasi azione di recupero, pregiudicando anche la tutela e la conservazione del patrimonio edilizio esistente.



Inoltre, l'attuale perimetrazione del comparto n. 94 appare **non coerente** sotto il profilo architettonico. I fabbricati compresi al suo interno risultano infatti **costruiti in epoche differenti**, con tecniche e materiali eterogenei, tipologie edilizie e caratteri estetici che non presentano alcuna omogeneità né continuità architettonica tale da giustificare la loro inclusione in comparto di recupero unitario.

In particolare, le **particelle 128 e 446**, che attualmente formano il comparto, corrispondono a due corpi edilizi privi di relazione costruttiva o funzionale. La loro unione in un unico comparto impedisce di gestire autonomamente interventi di recupero su porzioni specifiche di proprietà, determinando un vincolo eccessivamente restrittivo che non trova una reale motivazione urbanistica.

Alla luce di tali considerazioni, la richiesta di variante mira a consentire **una gestione più flessibile e funzionale del recupero edilizio nel centro storico**, attraverso **la possibilità di autorizzare l'intervento di ristrutturazione edilizia** procedendo con titolo edilizio diretto (permesso di costruire o SCIA alternativa), come da progetto del geom. Abrate Enrico allegato, senza la preventiva presentazione di un piano di recupero, limitatamente al fabbricato di proprietà del sottoscritto, pur nel rispetto delle prescrizioni tipologiche e materiche previste dal PRGC per l'area del centro storico.

Qualora vi fossero impedimenti normativi e non fosse in alcun modo percorribile la suddetta richiesta, la **suddivisione del comparto n. 94 in sub-comparti autonomi**, separando la particella 128 dalla particella 446, così da permettere la redazione e approvazione di un piano di recupero limitato ai soli immobili di proprietà del sottoscritto, senza la necessità del consenso e l'adesione dei restanti proprietari.

La volontà di eseguire l'intervento di ristrutturazione edilizia nasce dall'intento di **preservare e recuperare gli elementi architettonici di pregio** presenti all'interno dell'edificio, in particolare i **soffitti lignei del piano primo**, che rappresentano una testimonianza di notevole valore storico e costruttivo. Come si evince dalle **fotografie allegate**, tali soffitti risultano ancora in buone condizioni ma necessitano di interventi strutturali di consolidamento e restauro che non possono essere realizzati nell'ambito di semplici opere di manutenzione straordinaria. L'intervento di ristrutturazione edilizia, così come descritto nel **progetto**

**allegato redatto dal geom.** è quindi indispensabile per garantire la conservazione e la valorizzazione di questi elementi architettonici, evitando la loro perdita a causa del progressivo deterioramento dell'edificio.

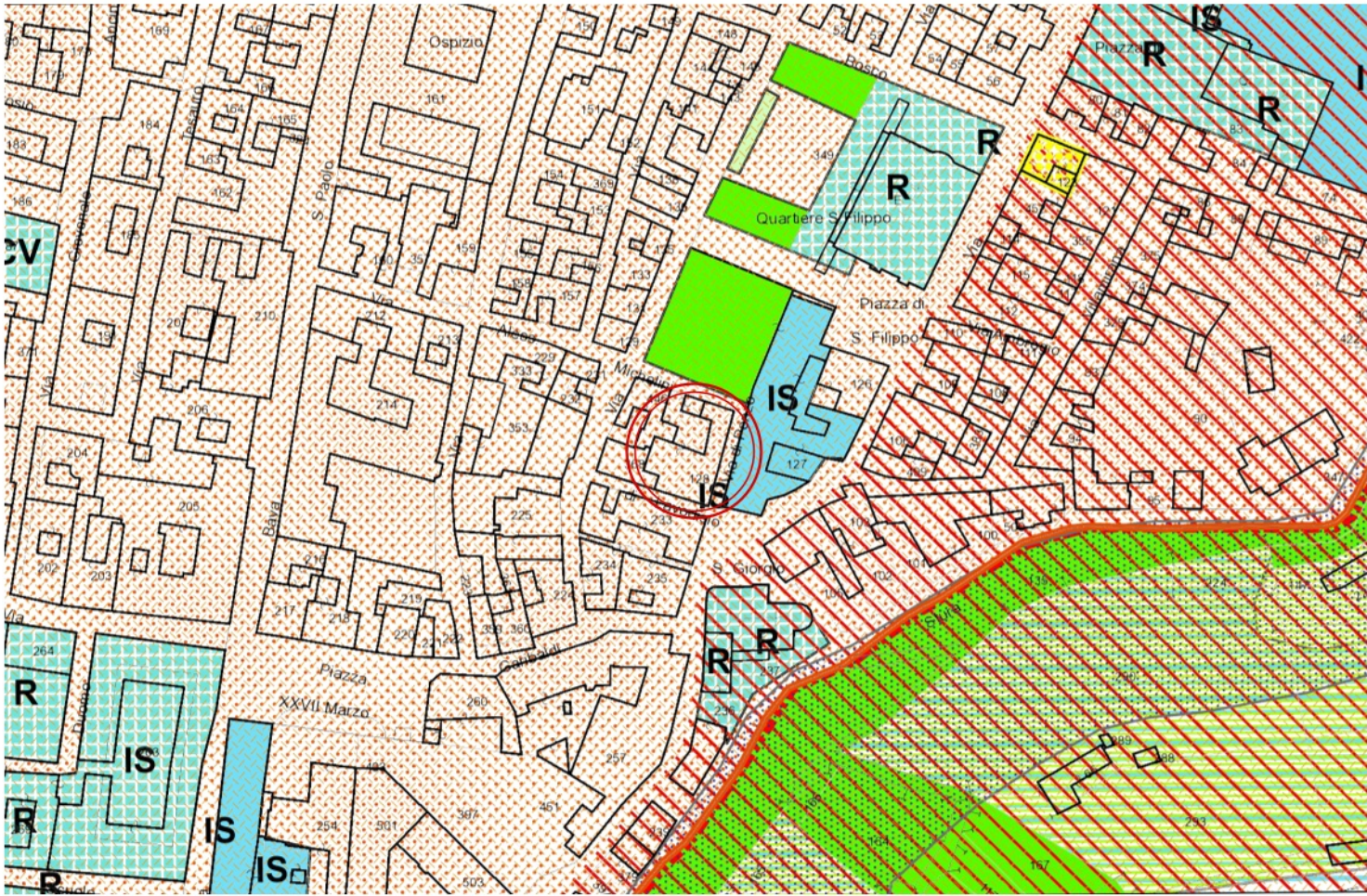
La proposta di variante risponde all'esigenza di **salvaguardare il patrimonio edilizio storico** del centro di Fossano, favorendo interventi di recupero compatibili con il tessuto urbano e coerenti con le finalità di conservazione e valorizzazione del centro storico, senza imporre vincoli che, di fatto, impediscono la manutenzione e il recupero di fabbricati che oggi rischiano l'abbandono e il collasso.

In conclusione, si ritiene che la presente richiesta sia **coerente con l'interesse pubblico**, in quanto favorisce il recupero e la messa in sicurezza di un edificio di valore storico e urbano, migliora la qualità edilizia complessiva del comparto e previene situazioni di degrado. Pertanto, si chiede al Comune di Fossano di voler **accogliere la richiesta di variante al Piano Regolatore Generale** per adeguare la disciplina del comparto n. 94 alle effettive condizioni edilizie esistenti sopra descritte.

Fossano, lì 10 novembre 2025

**Il Richiedente**





REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO  
COMUNE DI FOSSANO

Richiesta di variante al P.R.G.C. per  
ristrutturazione di fabbricato in area soggetta  
a P.R.

Inquadramento

RICHIEDENTI	PROGETTAZIONE
-------------	---------------

UBICAZIONE: Via Ponto, 1 - 12045 Fossano CN

Area P.R.G.C.: C\_S - Area del Centro Storico di Fossano - Art. 29 delle N.T.A.

DATI CATASTALI    FOGLIO    1 4 6    -    MAPP.       1 2 8    -    SUB.       -

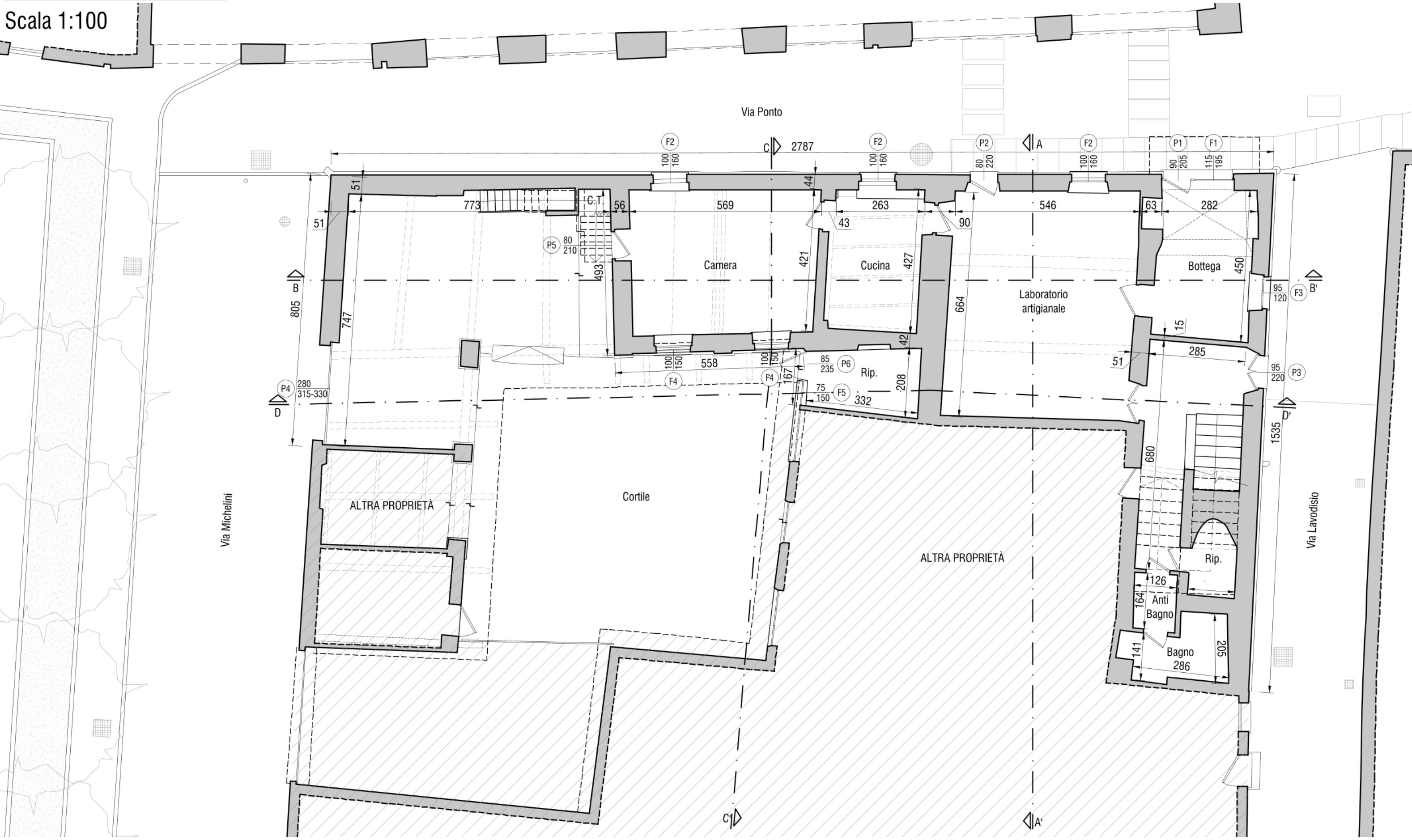
Estratto di mappa catastale - Estratto di P.R.G.C.

ELABORATO	T A V 0 1    A G G	SCALA 1:2000
ESEGUITO	AGGIORNATO	
DATA 07/11/2025	DATA	



PIANTA PIANO TERRENO

Scala 1:100



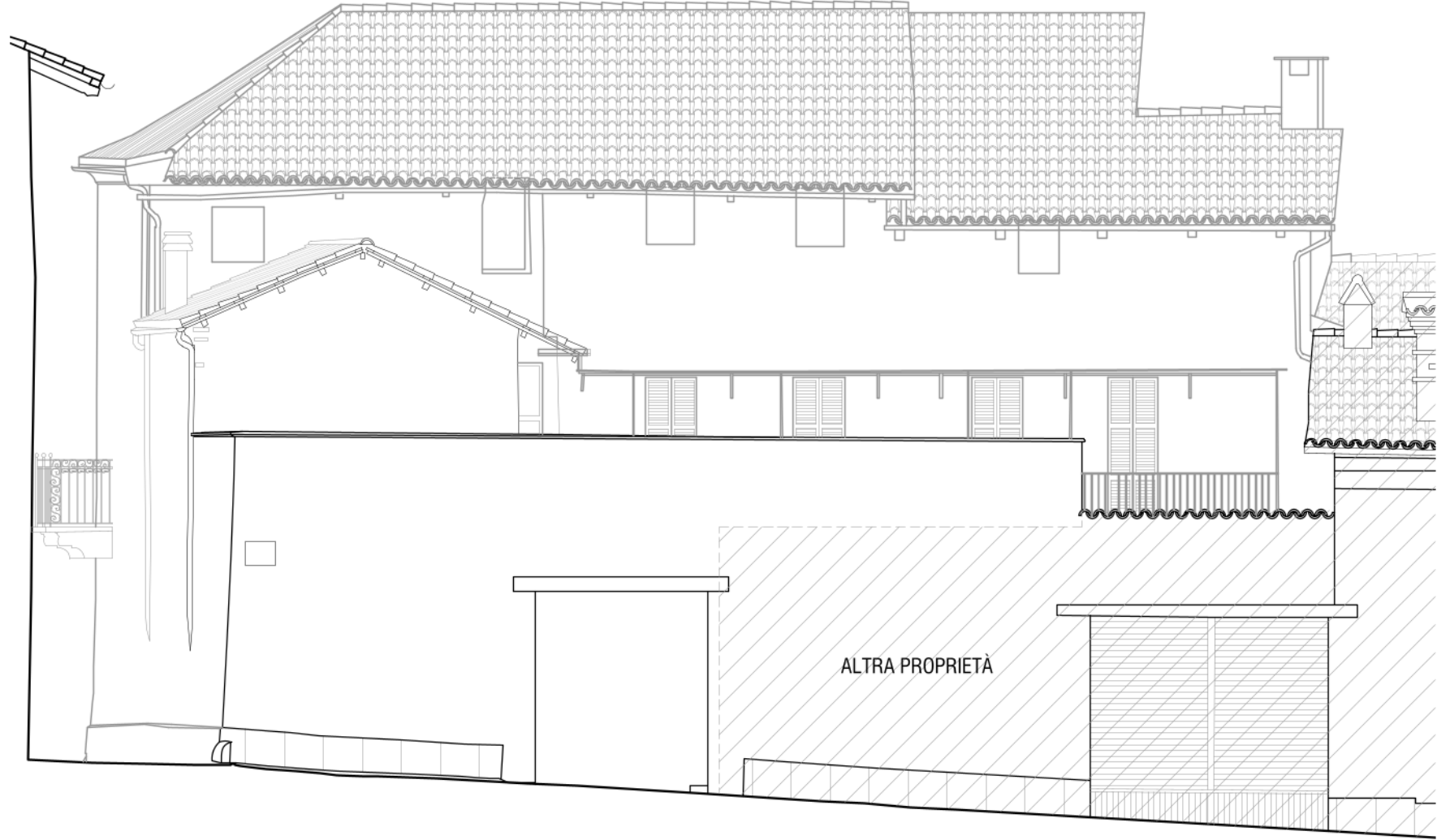
PROSPETTO EST

Scala 1:100



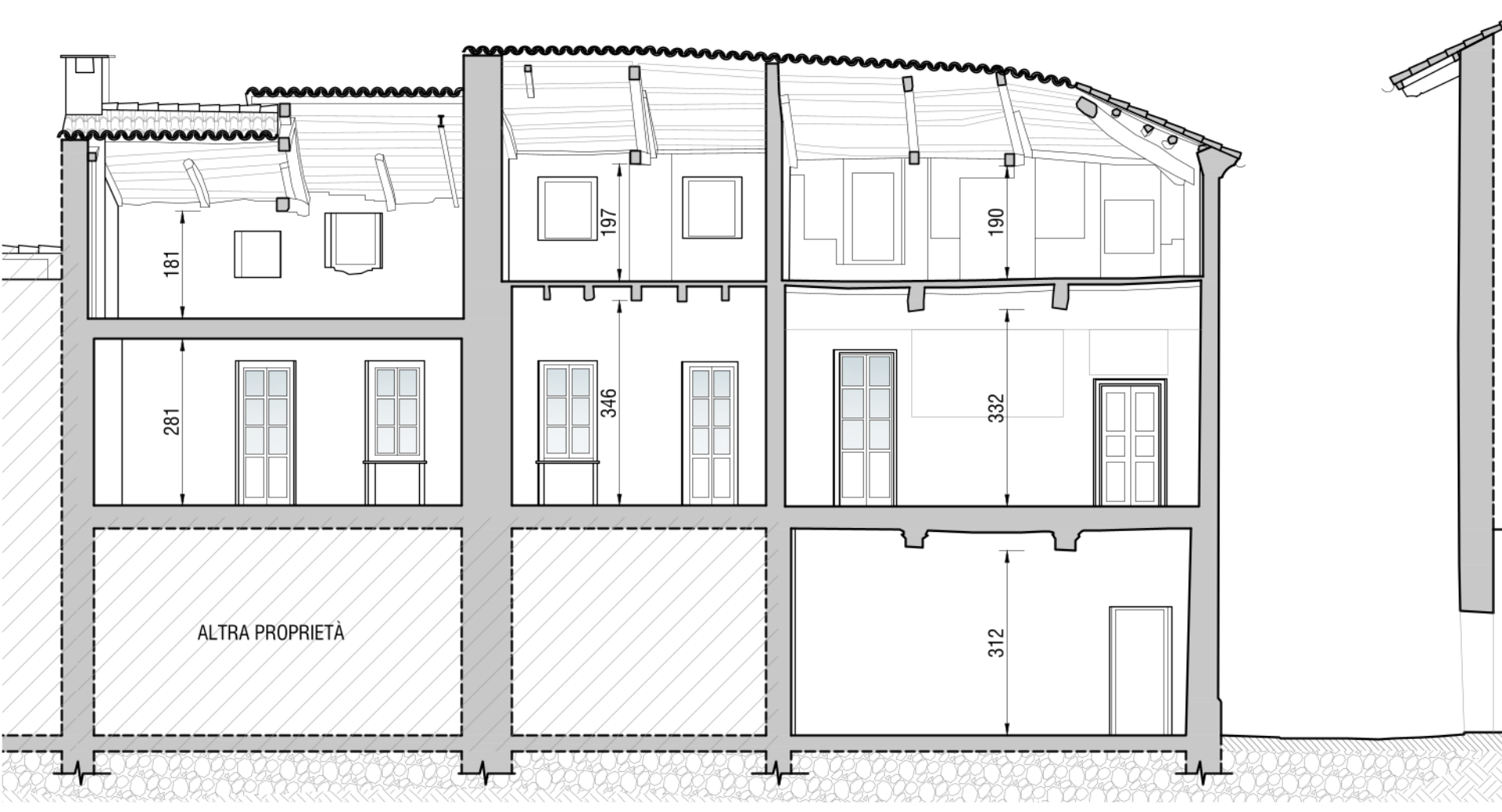
PROSPETTO NORD

Scala 1:100



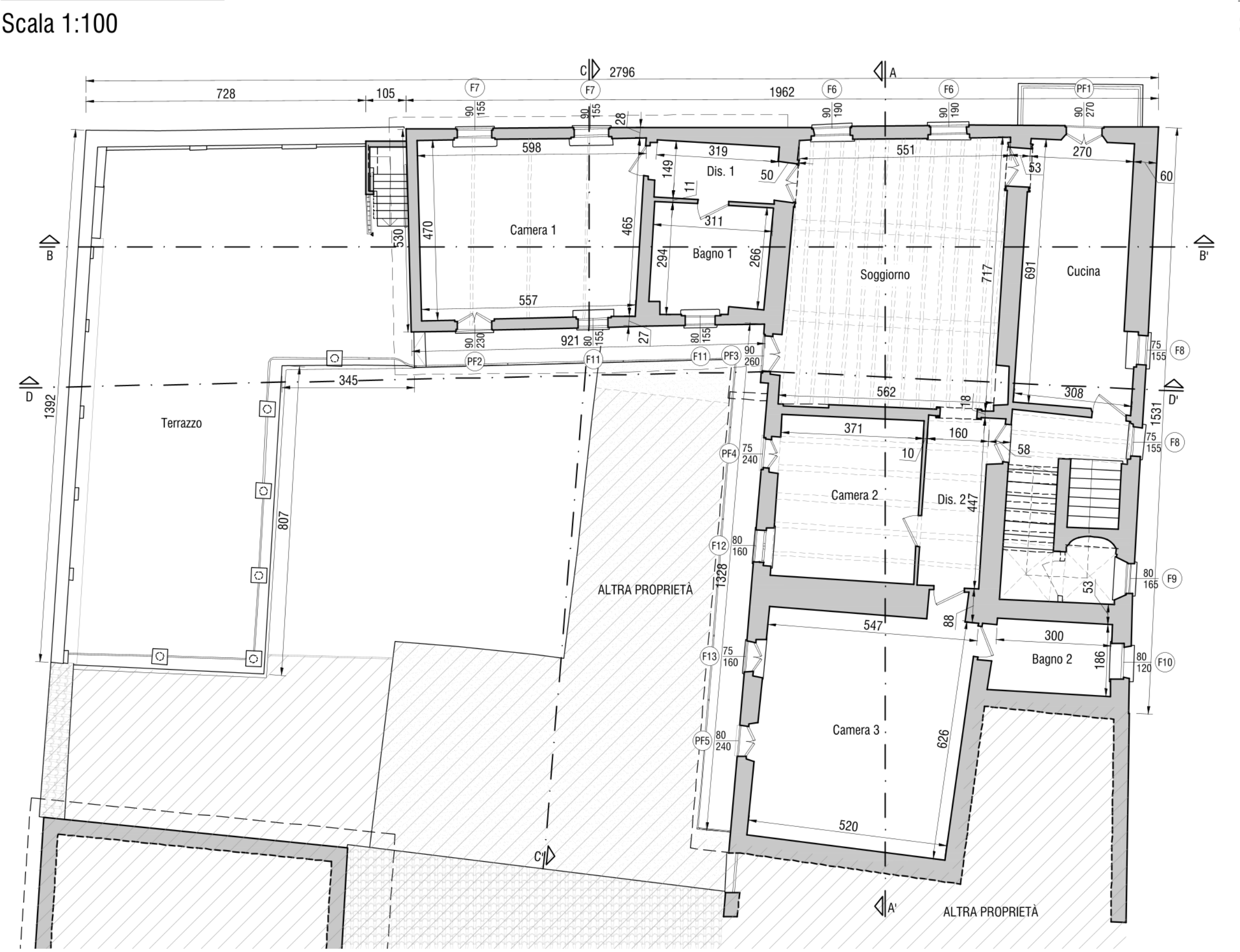
SEZIONE A-A'

Scala 1:100



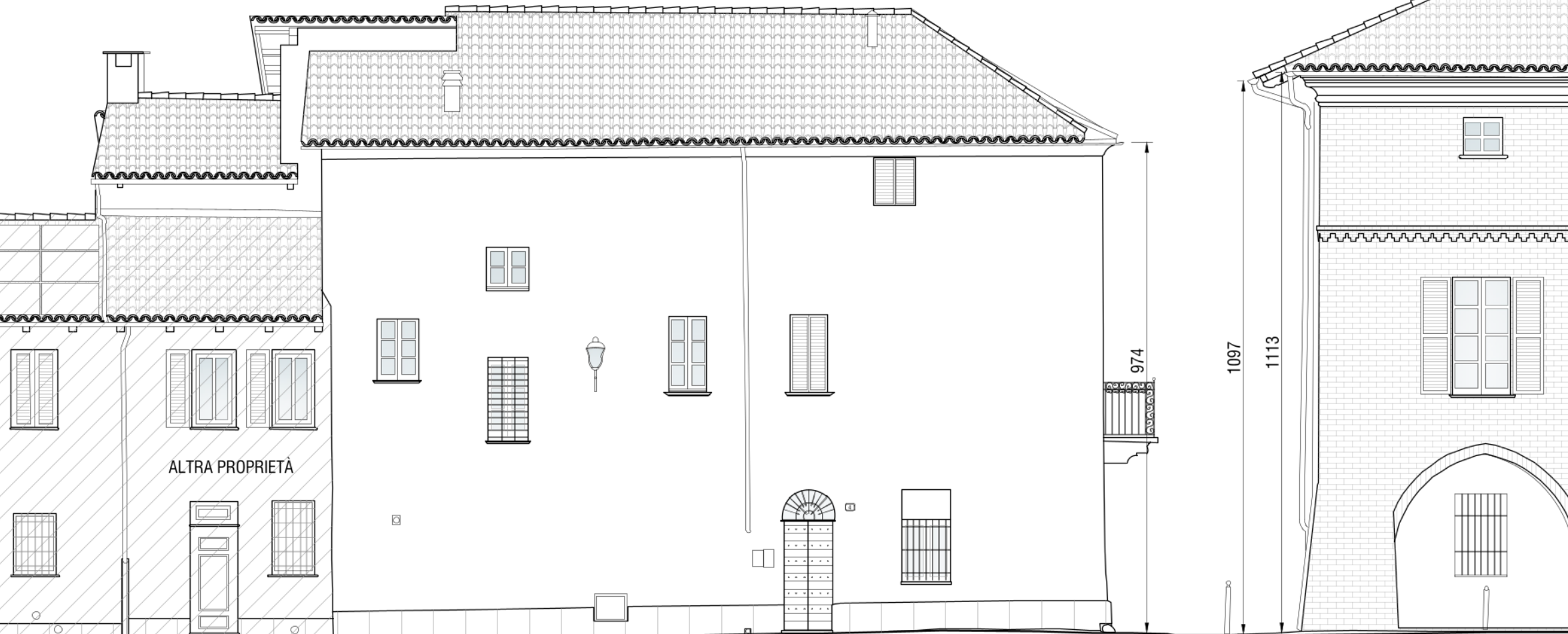
PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100



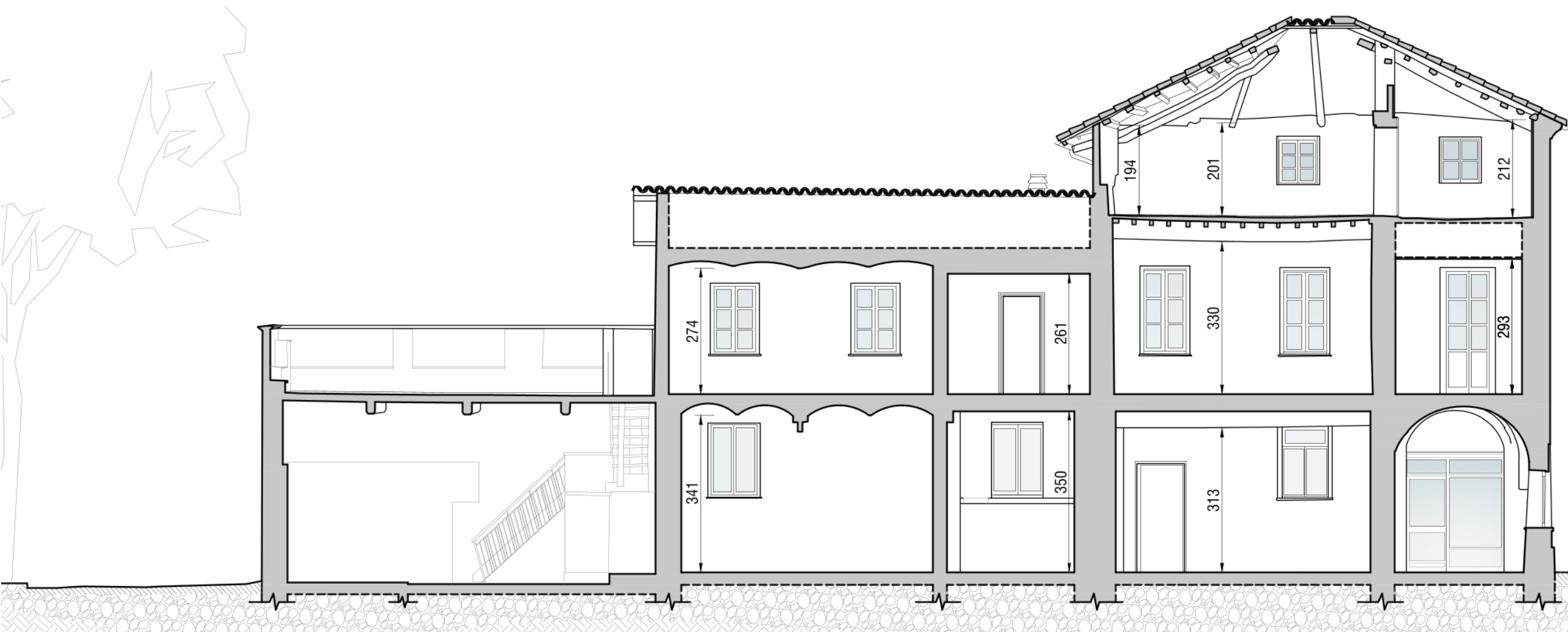
PROSPETTO SUD

Scala 1:100



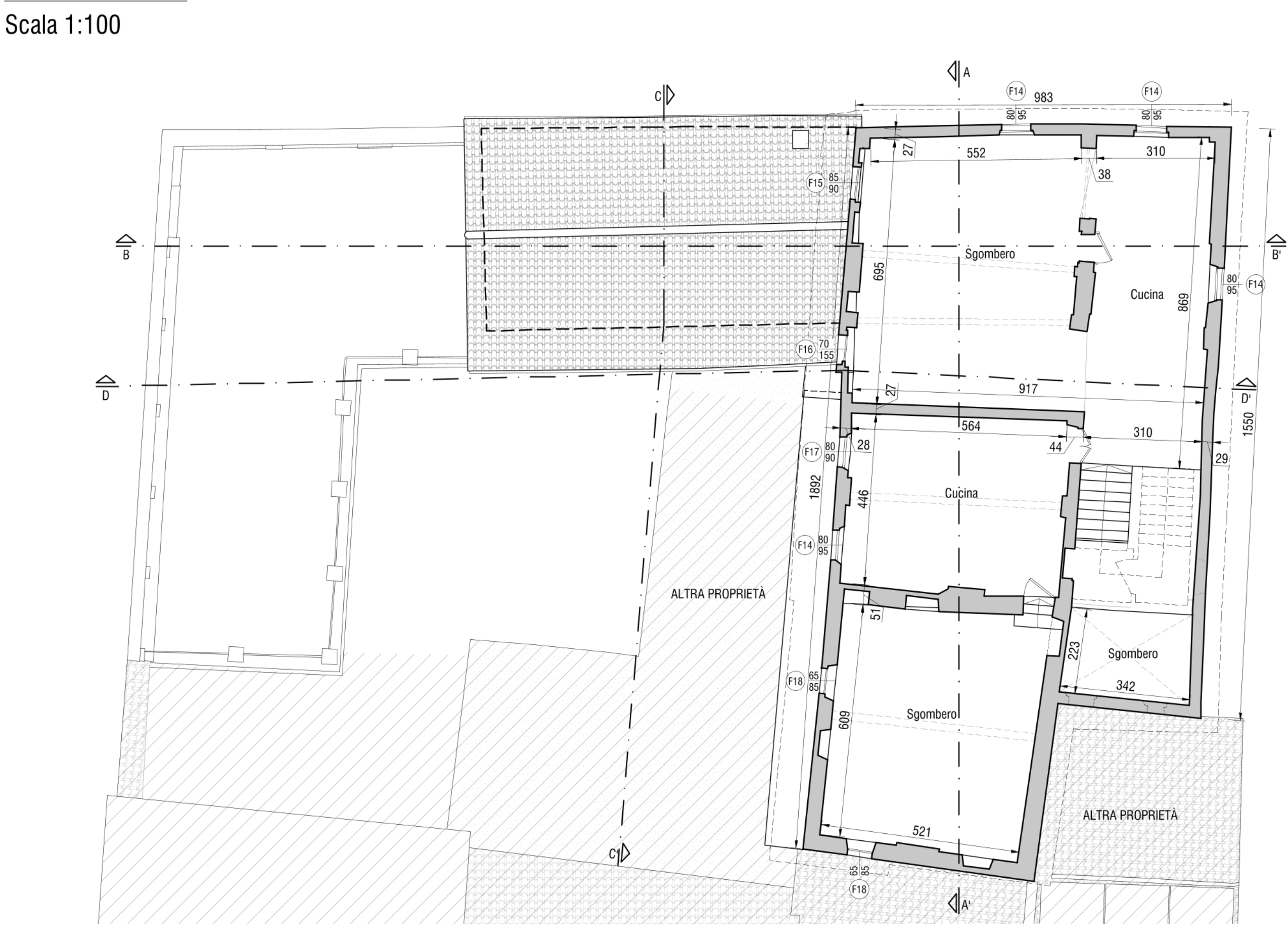
SEZIONE B-B'

Scala 1:100



PIANTA SECONDO

Scala 1:100



SEZIONE D-D'

Scala 1:100



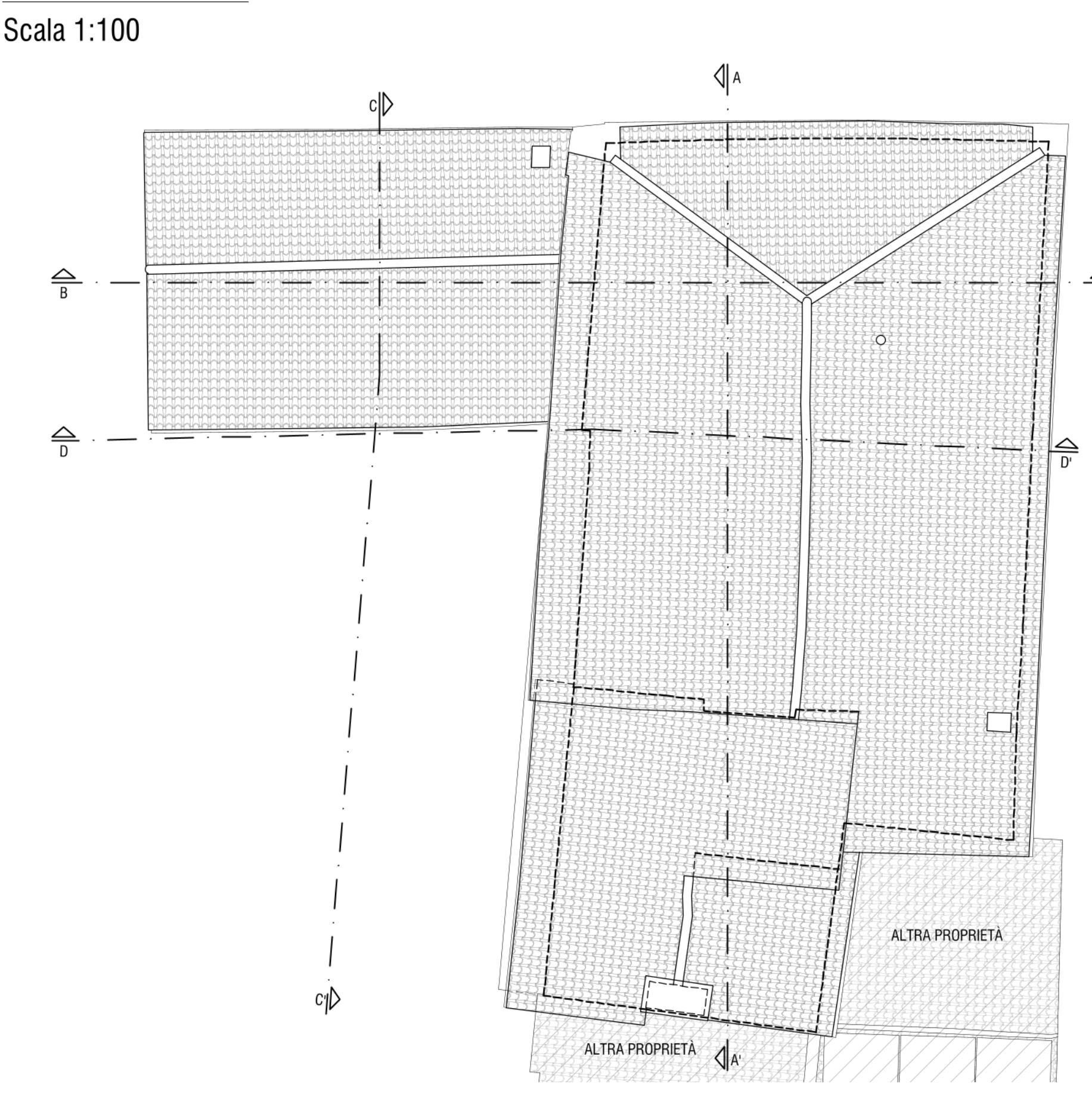
SEZIONE C-C'

Scala 1:100



PIANTA COPERTURA

Scala 1:100



Richiesta di variante al P.R.G.C. per  
ristrutturazione di fabbricato in area soggetta  
a P.R.

Stato attuale

RICHIEDENTI	PROGETTAZIONE
-------------	---------------

UBICAZIONE: Via Ponto, 1 - 12045 Fossano CN

Area P.R.G.C.: C\_S - Area del Centro Storico di Fossano - Art. 29 delle N.T.A.

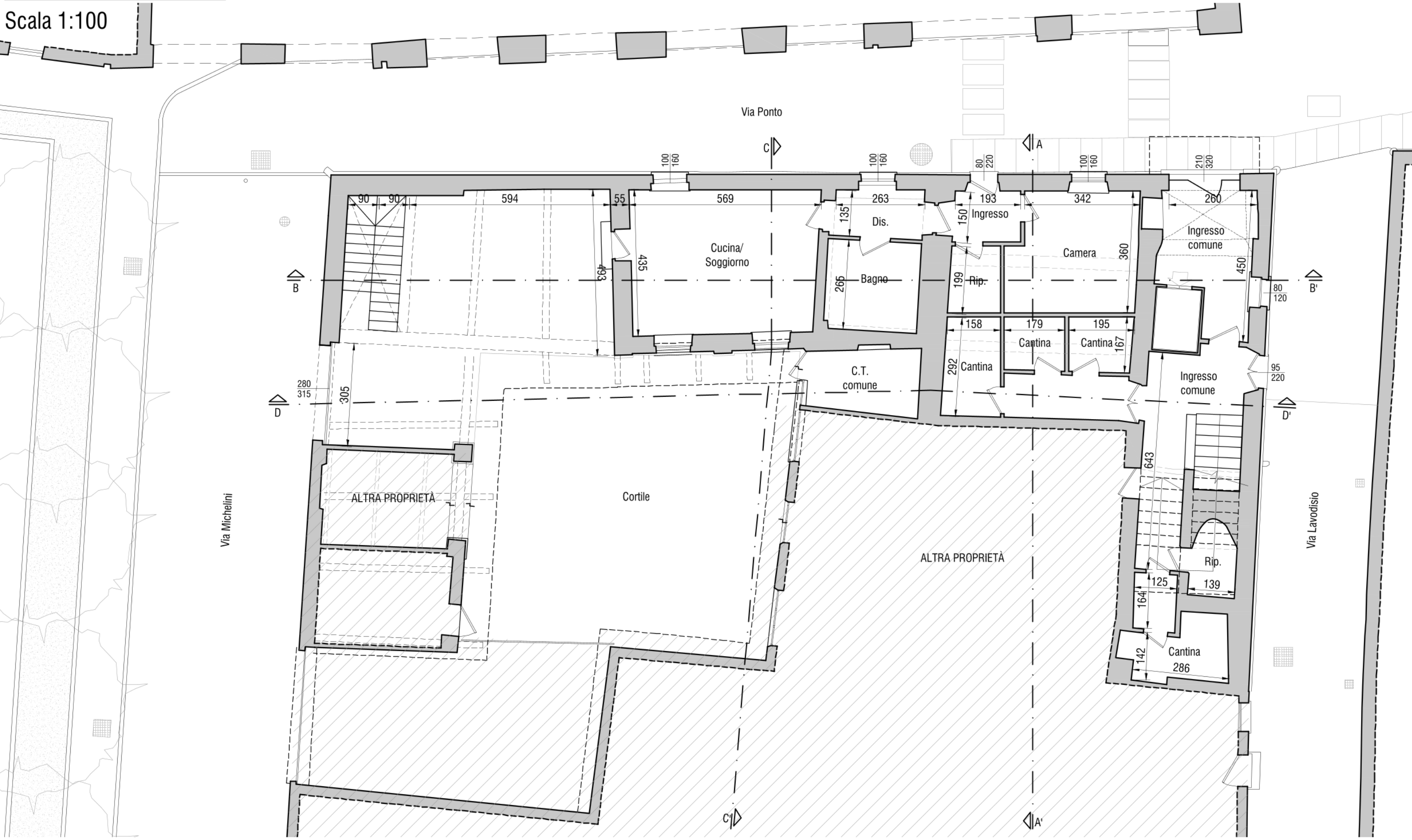
DATI CATASTALI FOGLIO 1 4 6 - MAPP. 1 2 8 - SUB. -

Piante - Sezioni - Prospetti		
ELABORATO	TAV 02 AGG	SCALA 1:100
ESEGUITO	AGGIORNATO	
DATA 07/11/2025	DATA	



PIANTA PIANO TERRENO

Scala 1:100



PROSPETTO EST

Scala 1:100



PROSPETTO NORD

Scala 1:100



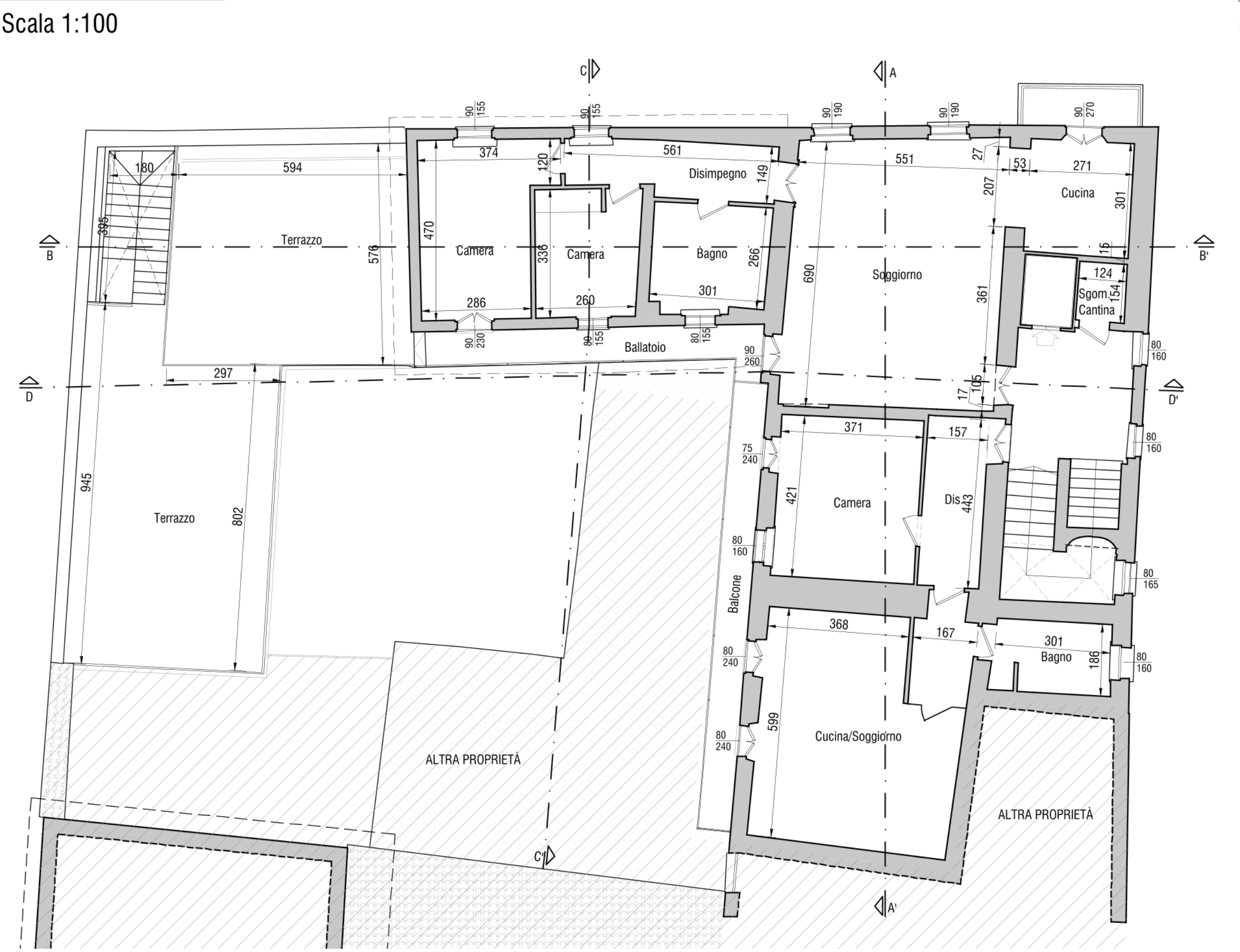
SEZIONE A-A'

Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100



PROSPETTO SUD

Scala 1:100



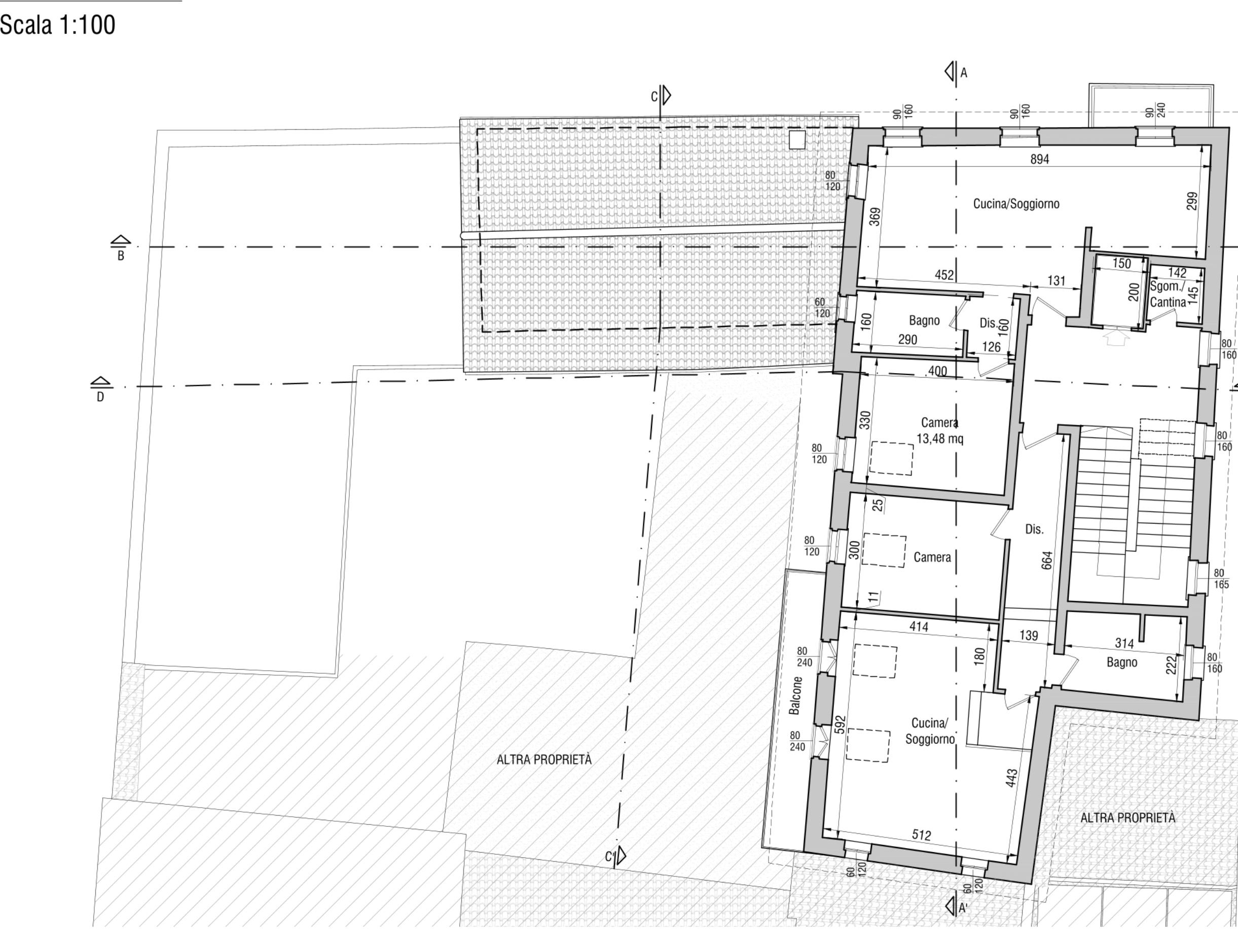
SEZIONE B-B'

Scala 1:100



PIANTA SECONDO

Scala 1:100



SEZIONE D-D'

Scala 1:100



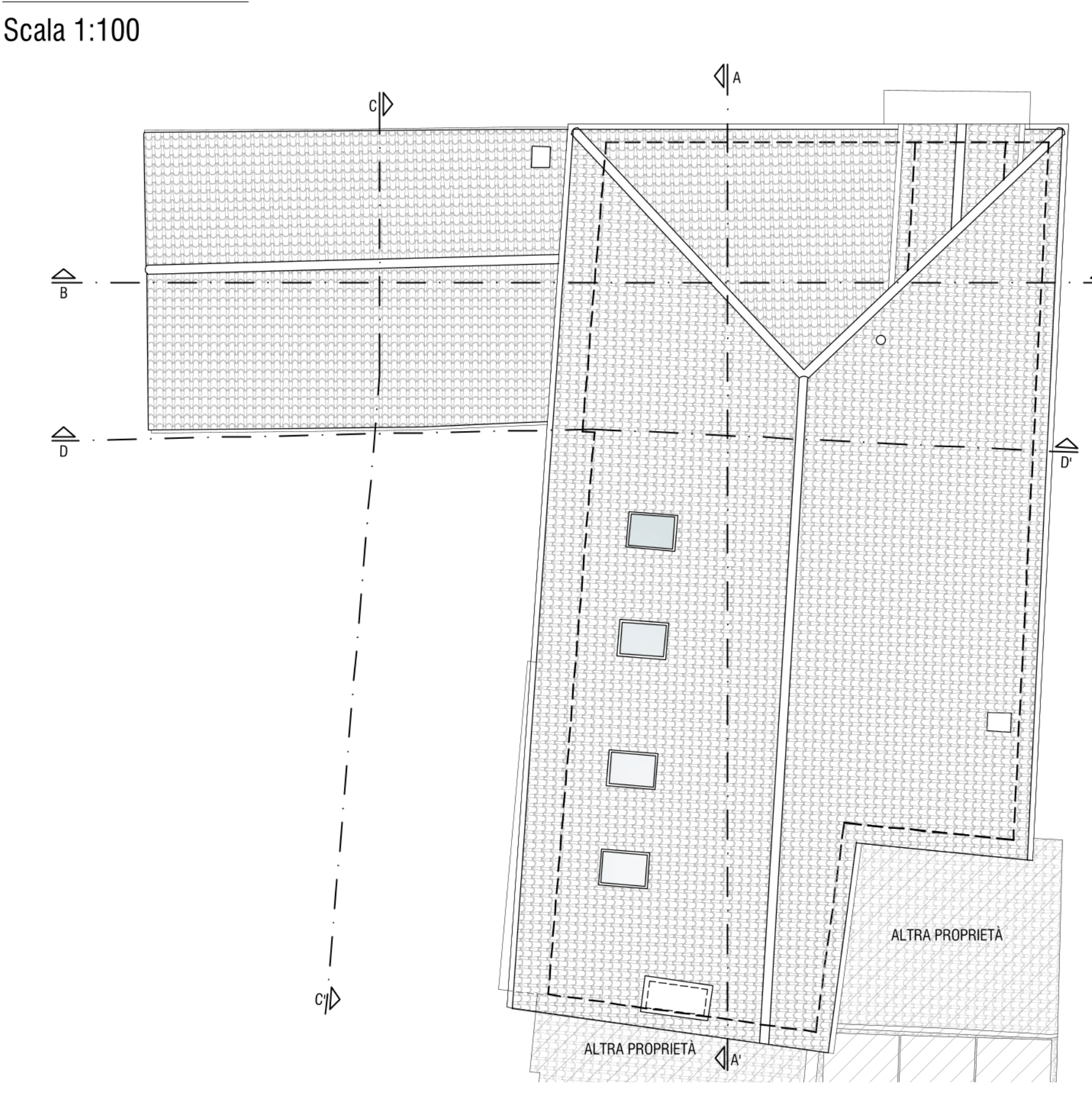
SEZIONE C-C'

Scala 1:100



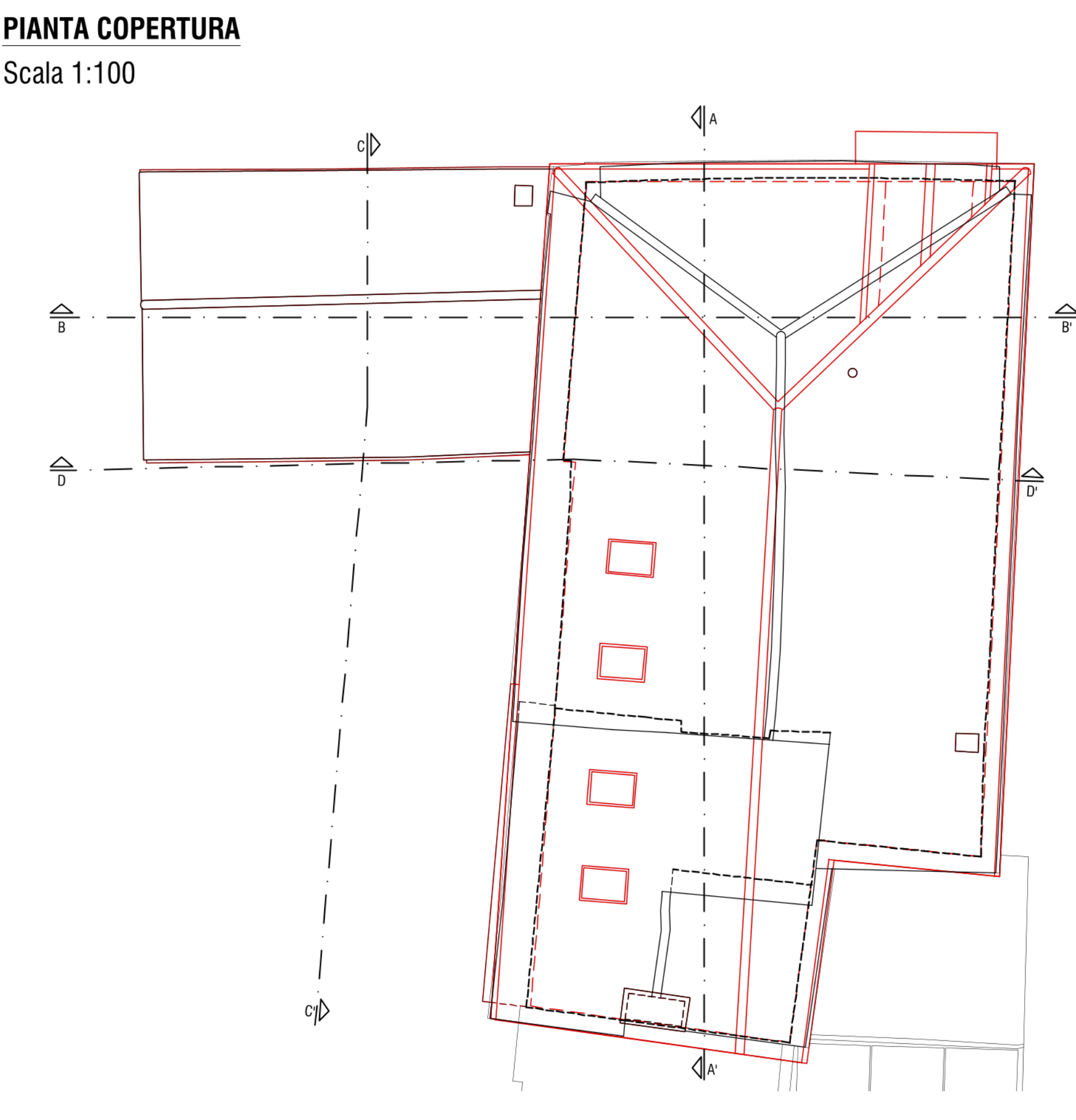
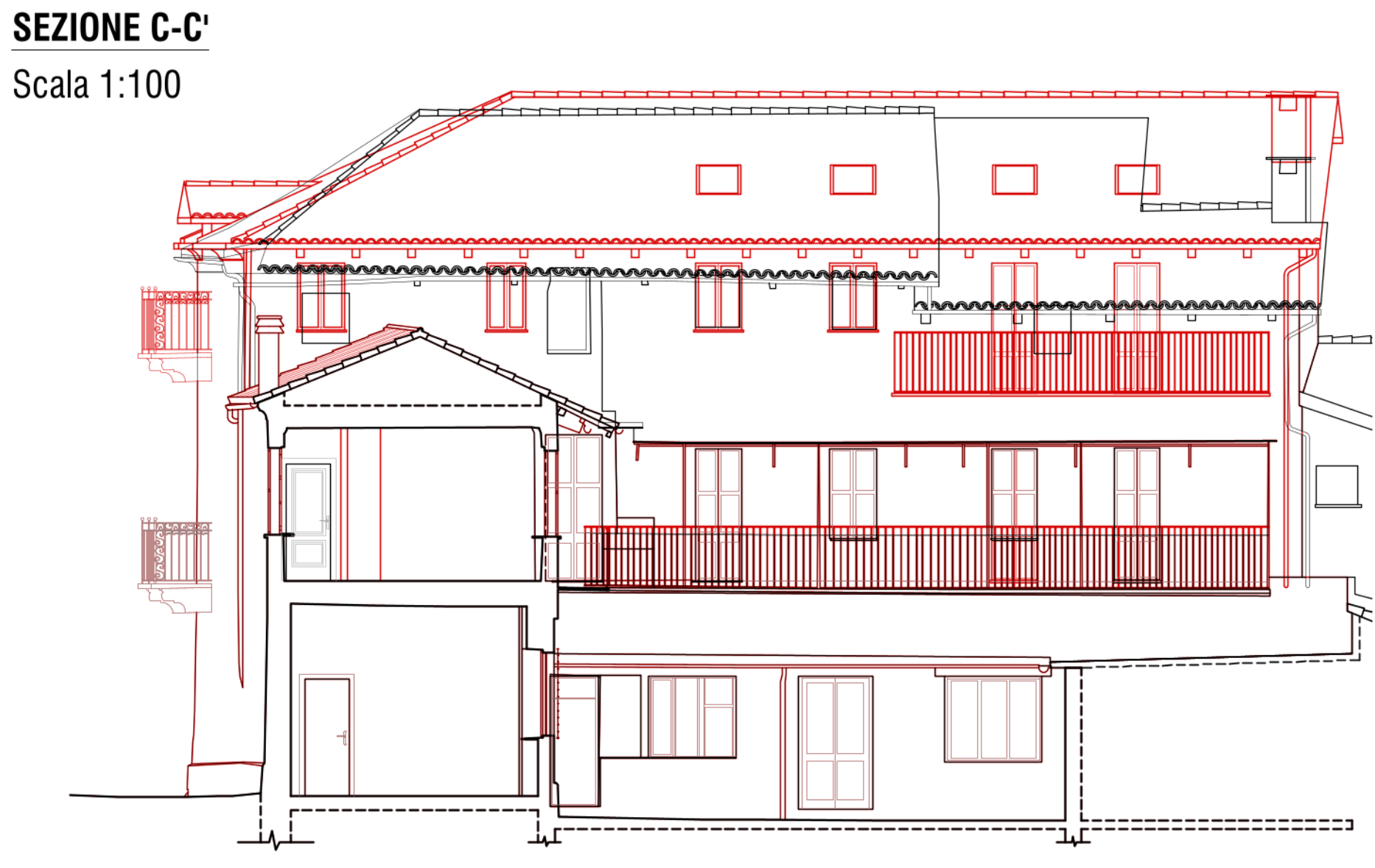
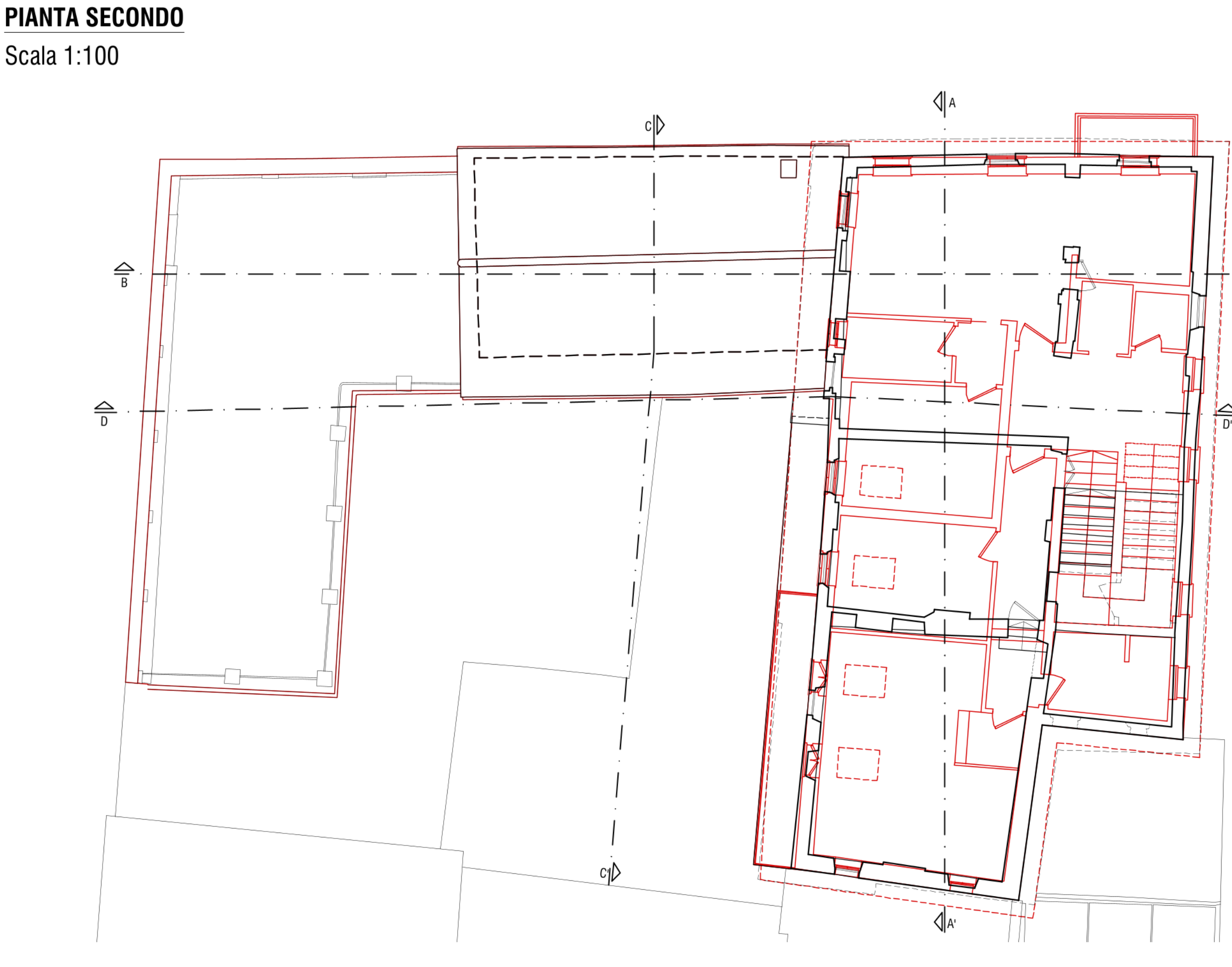
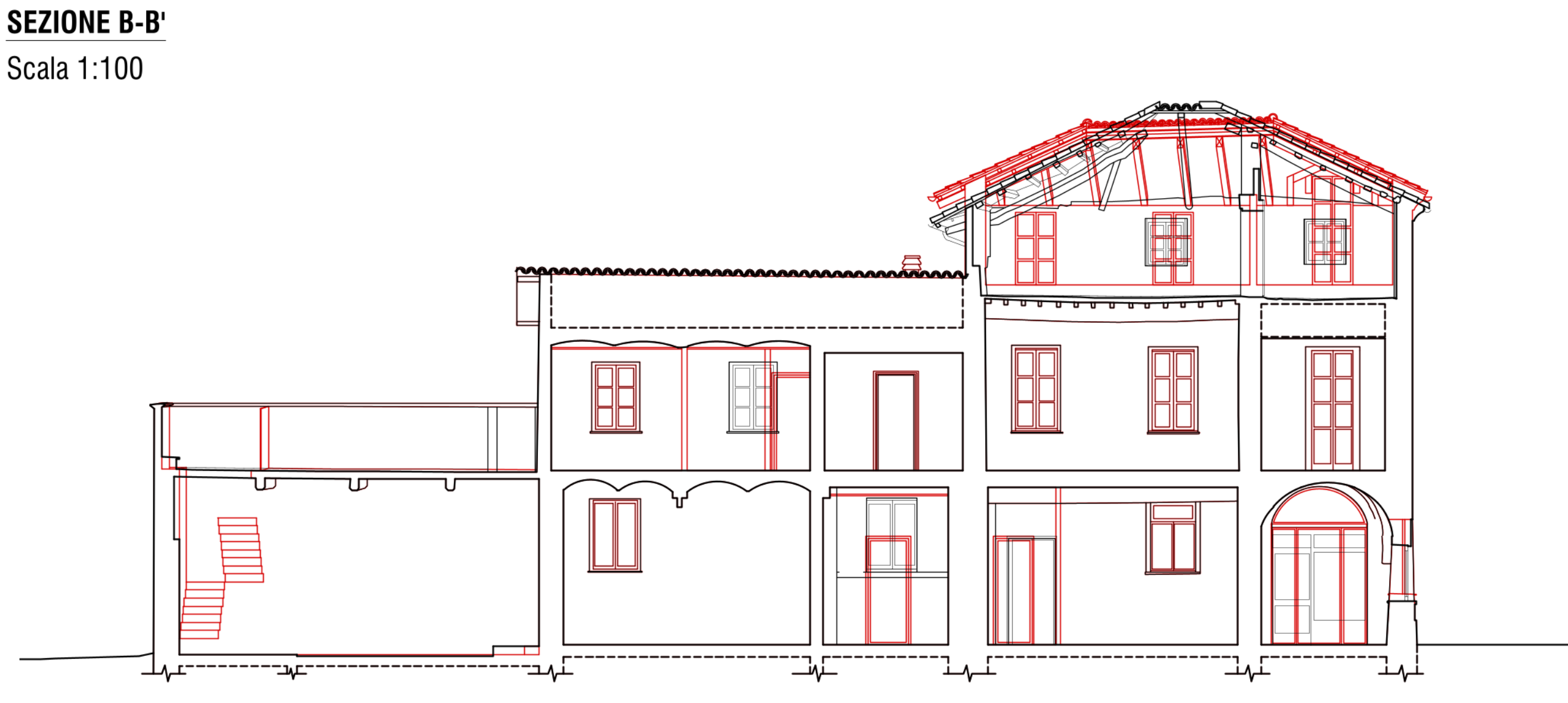
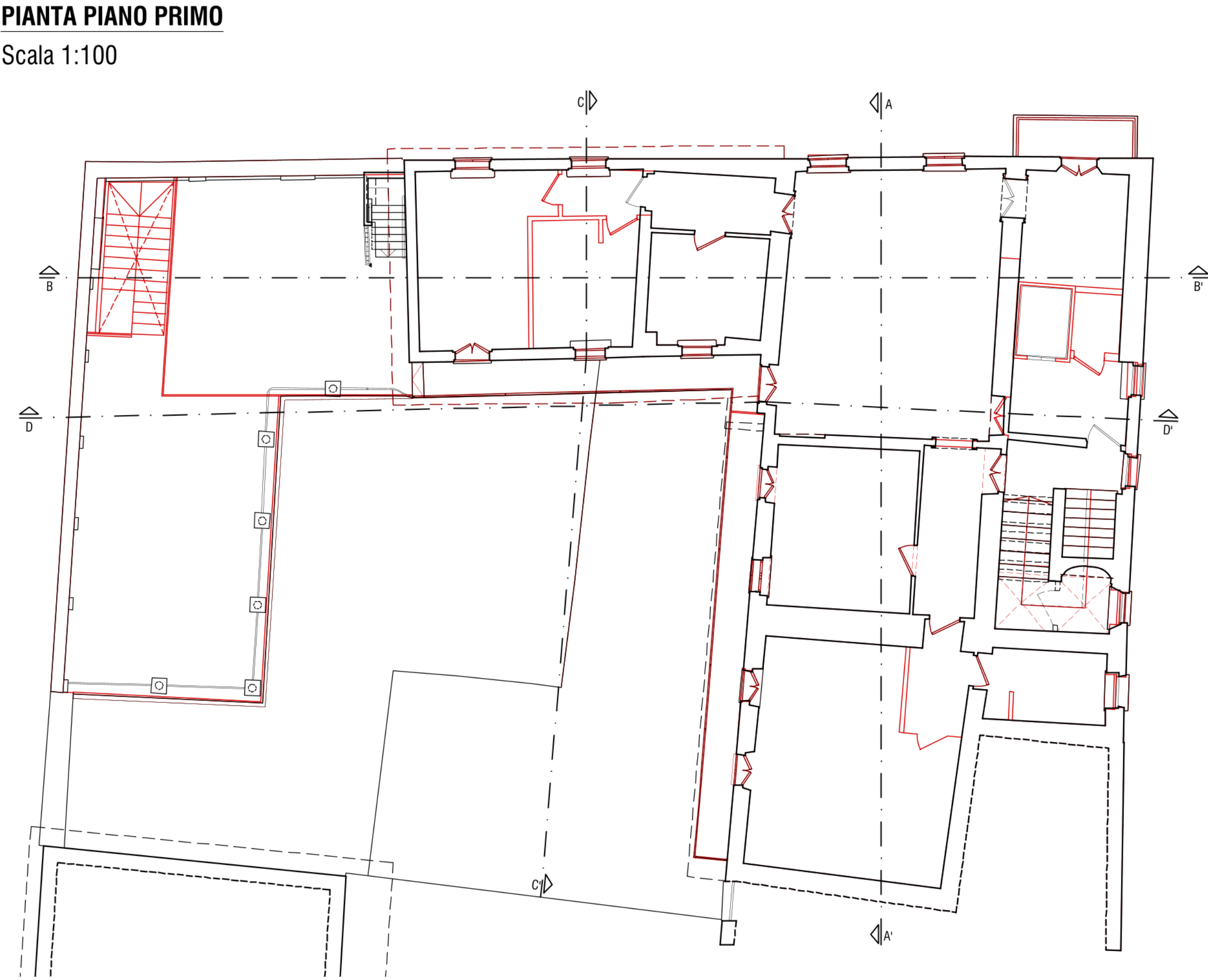
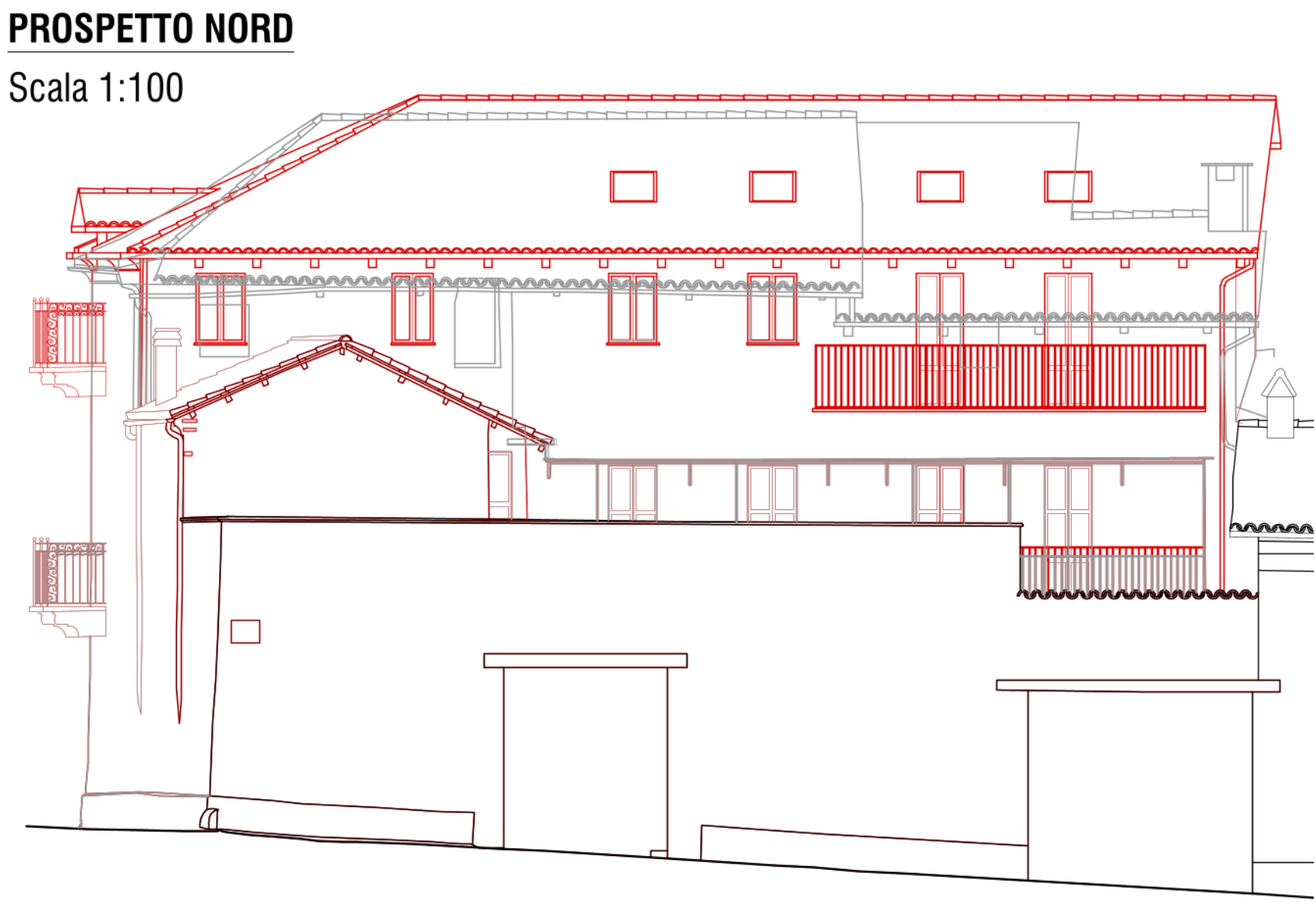
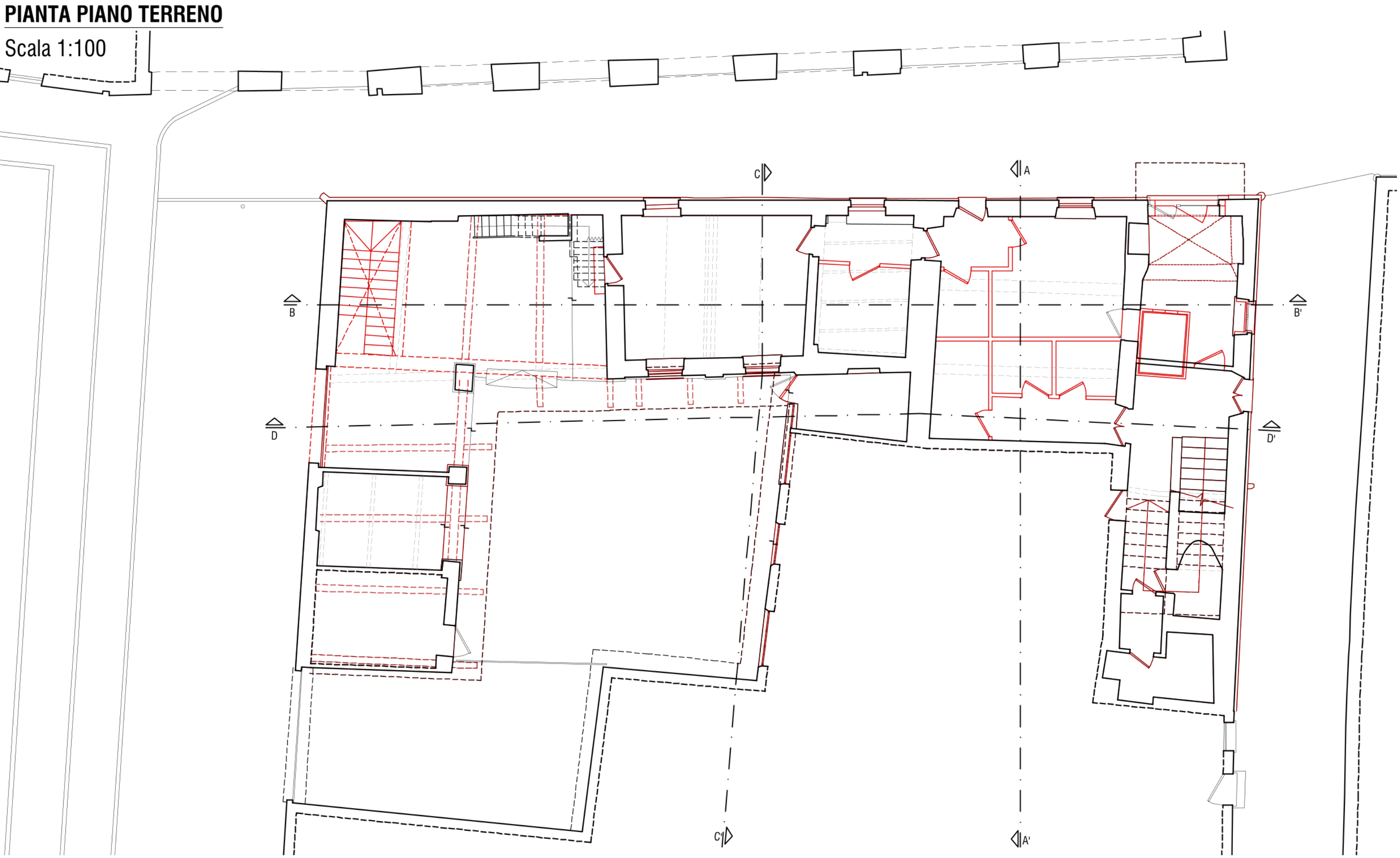
PIANTA COPERTURA

Scala 1:100



REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO COMUNE DI FOSSANO	
Richiesta di variante al P.R.G.C. per ristrutturazione di fabbricato in area soggetta a P.R.	
Progetto	
RICHIEDENTI	PROGETTAZIONE
UBICAZIONE: Via Ponto, 1 - 12045 Fossano CN	
Area P.R.G.C.: C_S - Area del Centro Storico di Fossano - Art. 29 delle N.T.A.	
DATI CATASTALI	FOGLIO 1 4 6 - MAPP. 1 2 8 - SUB. -
Piante - Sezioni - Prospetti	
ELABORATO TAV 03 AGG	SCALA 1:100
ESEGUITO	AGGIORNATO
DATA 07/11/2025	DATA





LEGENDA:  
 PROGETTO

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO COMUNE DI FOSSANO	
Richiesta di variante al P.R.G.C. per ristrutturazione di fabbricato in area soggetta a P.R.	
Comparativa	
RICHIEDENTI	PROGETTAZIONE
UBICAZIONE: Via Ponto, 1 - 12045 Fossano CN	
Area P.R.G.C.: C_S - Area del Centro Storico di Fossano - Art. 29 delle N.T.A.	
DATI CATASTALI	FOGLIO 1 4 6 - MAPP. 1 2 8 - SUB. -
Piante - Sezioni - Prospetti	
ELABORATO TAV 04 AGG	SCALA 1:100
ESEGUITO	AGGIORNATO
DATA 07/11/2025	DATA



**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI FOSSANO**

**OGGETTO**

**RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE**

**Via Ponto n. 1**

AREA PRGC: C\_S - Area del Centro Storico di Fossano - Art.29 delle N.T.A.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Richiedenti:**

**A cura di:**

Savigliano, 10 novembre 2025

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### FOTOGRAFIE ESTERNE



























## FOTOGRAFIE DEL SOTTOTETTO

