



COMUNE DI FOSSANO

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

All' III.mo SINDACO
Dario Tallone

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

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

in qualità di:

Proprietario / comproprietario in quota

- o se trattasi di Condominio, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via _____, codice fiscale Condominio _____;
- o se trattasi di Società, in qualità di: Presidente/ Legale Rappresentante/ Amministratore Unico/ altro, della Società _____, codice fiscale della Società _____;
- o altro _____;

in riferimento all'area sita in via Cesare Battisti n. 63, catastalmente identificata al:

FOGLIO __ 147 _____ mappali nn. __ 513 _____;

inserita tra le aree del P.R.G.C., con la seguente destinazione "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" - comparto 11 - di cui all'art. 47, 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*):

Venga aggiornata la nota 14 dell'articolo 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. affinché il fabbricato abitativo esistente posto sul lato Est del comparto sia passibile di ristrutturazione e non, come previsto dalla nota, esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico. Tale richiesta deriva dal fatto che il fabbricato non ha caratteristiche di pregio e tale prescrizione non interpreta lo spirito con cui era stata richiesta dalla precedente proprietà la conservazione del fabbricato, denominato "Condominio Sordella", nell'ambito dell'intervento di recupero dell'area.

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**):
-
-

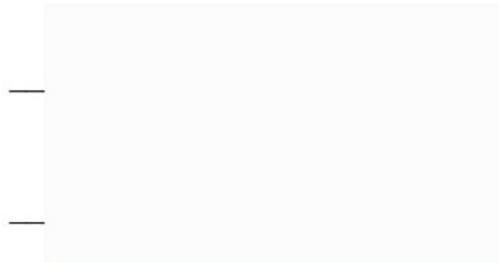
Ovvero

- Ritenendo necessario effettuare intervento di riqualificazione **ai sensi degli artt. 4 e 5 della L.R. 16/2018, RIVOLGE PROPOSTA AL PIANO REGOLATORE GENERALE** per:
(descrivere **sinteticamente proposta** di modifica e **motivazioni**):
-
-

il tutto come meglio specificato negli elaborati allegati.

Fossano, lì 13/11/2025

Firma leggibile del/dei richiedente/i



Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratti planimetrici;
- 3) Relazione.

**N.B. LA PRESENTE DOMANDA E' DA RITENERSI AGGIORNAMENTO DI ISTANZA
RIGUARDANTE LA STESSA AREA PRESENTATATA PRESENTATA NEL
NOVEMBRE 2024.**

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.

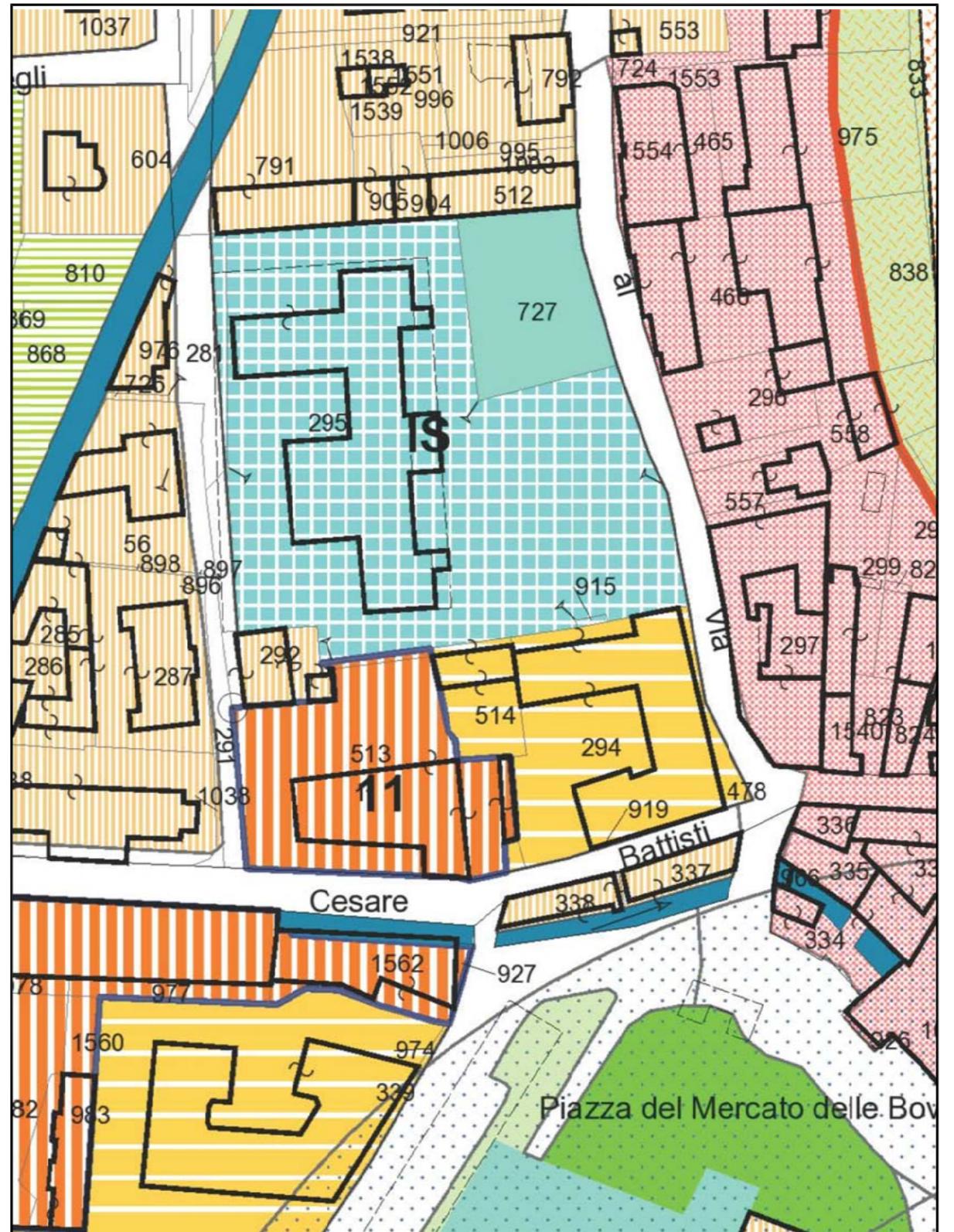
Il RESPONSABILE della protezione dei dati personali ai sensi dell'art. 37 del Regolamento U.E. 2016/679 è l'Avvocato Cassazionista Dott. Fabrizio Brignolo, residente in Asti (AT), Via Antica Zecca n. 14, (tel. 0141-436252/436846 fax n. 0141-323749).

STATO DI FATTO

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



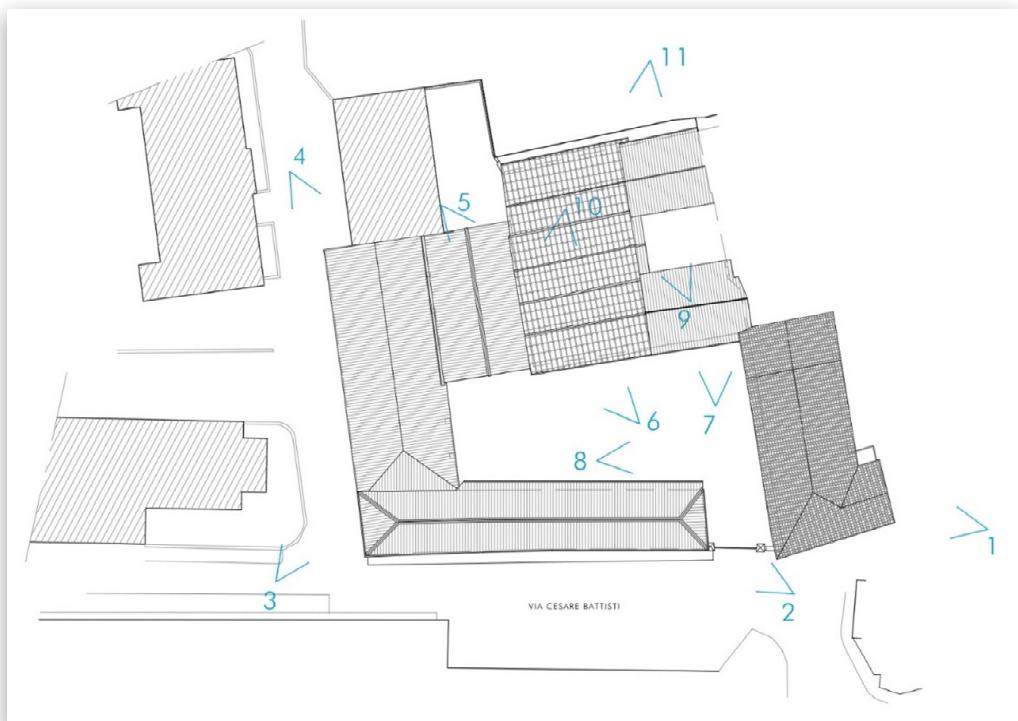
ESTRATTO DI P.R.G.C.



VEDUTA AEREA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Planimetria con indicazione dei punti di ripresa fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



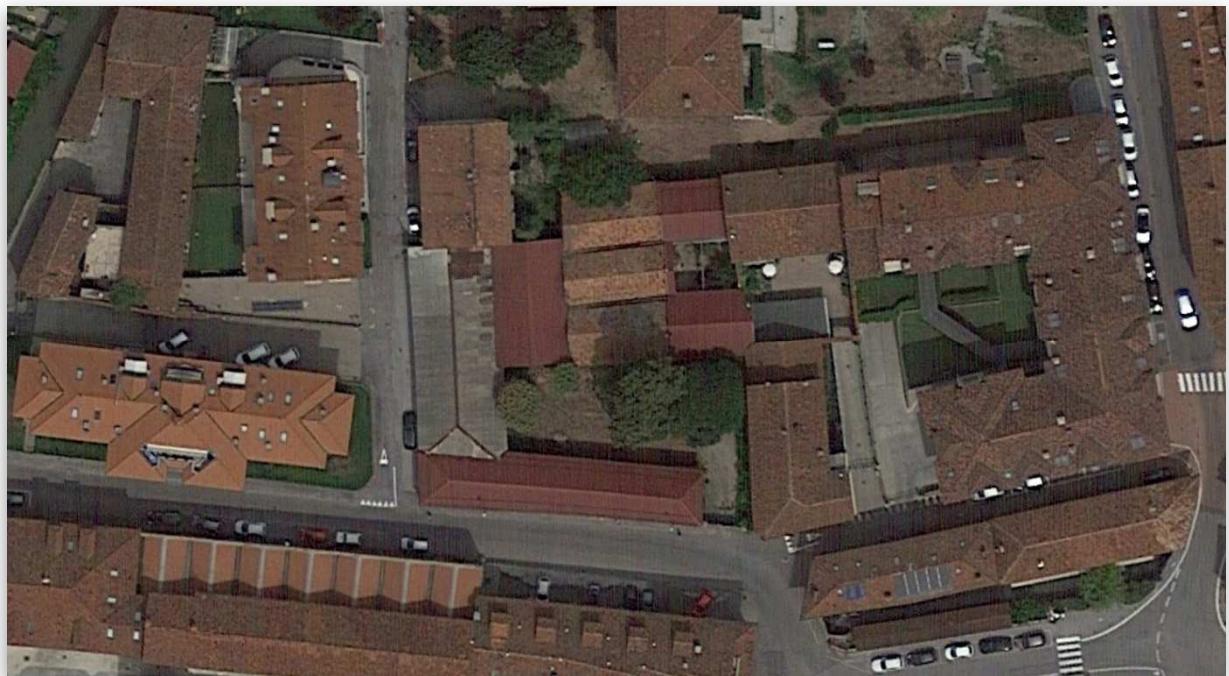
Foto 9



Foto 10



Foto 11



Vista dall'alto

OGGETTO: Relazione tecnica allegata ad istanza relativa a richiesta di modifica alle norme di attuazione del P.R.G.C.

- Articolo 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica- Comparto 11 –

La presente istanza di richiesta di variante riguarda l'area localizzata in Via Cesare Battisti ed è identificata dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. come "comparto 11" dei Tessuti della ristrutturazione urbanistica.

L'area è di proprietà dei signori:

- [Redacted]
- [Redacted]

Sull'area sono in corso attività di recupero e di ristrutturazione dei fabbricati e degli spazi esterni, nello specifico sono state attivate le seguenti pratiche edilizie:

- SCIA n. 2022/184-D prot. 2022/53259 del 25/11/2022 di manutenzione straordinaria sul fabbricato esistente;
- Piano di recupero n. 34, prot.2024/16966 del 15/04/2024 di riprogettazione dell'intera area con convenzione stipulata in data 02/07/2025;
- Successiva SCIA alternativa al permesso di costruzione n. 2025/115-D prot.2025/26430 del 11/07/2025 in attuazione del progetto autorizzato dal Piano di Recupero

Il progetto di recupero dell'area in corso di realizzazione, prevede una potenzialità edificatoria inferiore a quella realizzabile, rinunciando inoltre all'applicazione del dispositivo contenuto al 9° comma dell'articolo 47 delle Norme di attuazione del P.R.G.C., per quanto concerne il "programma integrato".

Le linee giuda del progetto di recupero dell'area sono così schematicamente sintetizzabili:

- Riqualificazione del fabbricato esistente, Condominio Sordella, aumentando da 2 a 4 le unità abitative, attraverso un intervento organico che conservi l'aspetto architettonico originario del complesso. Gli standards autorimessa pertinenziale e cantina vengono reperiti nel nuovo basso fabbricato in progetto nell'area nord del comparto.

- Arretramento del filo di costruzione ed allargamento del fronte stradale lato ovest, creando un parcheggio pubblico che migliori la fruibilità della strada e delle aree a parcheggio.
- Impostazione del progetto con il mantenimento di un cortile / giardino comune condominiale al centro dell'area sulla quale affacciano i nuovi fabbricati. L'accesso carrabile all'area è previsto sui lati sud e ovest del lotto con una penetrazione a senso unico.
- Realizzazione di nuovo fabbricato di forma a "L" che si sviluppa lungo via Cesare Battisti, sui fronti sud e ovest del comparto; il fabbricato è costituito da un blocco scala centrale e 6 unità (5 residenziali e 1 altri usi) per un'altezza di 4 piani fuori terra. Al piano terra del nuovo edificio si sviluppa una cortina continua con porticato pedonale pubblico prospiciente via Cesare Battisti.
- Realizzazione di basso fabbricato ad uso autorimesse e cantine sul lato nord del comparto, posizionato lungo il confine verso la scuola.
- Convenzionamento di un'autorimessa attualmente nel condominio "San Filippo" confinante, appartenente alla stessa proprietà, attualmente inaccessibile, in quanto prospiciente su area a parcheggio pubblico collocata lungo la via. Sul fabbricato è in corso intervento di ristrutturazione di cui al P.C. 2023/12.

Nella redazione del progetto generale di recupero dell'area ci si è imbattuti in una incongruenza normativa che, nel rispetto del recupero dell'intero fabbricato esistente, denominato "Condominio Sordella", ne riduce e limita le potenzialità di recupero stesse.

Il problema nasce dalla nota 14 che prevede per il fabbricato abitativo esistente, posto sul lato Est del comparto, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico.

I volumi di sottotetto risultano recuperabili in deroga grazie alle possibilità offerte dalla Legge della Regione Piemonte 31.05.2022 n. 7 ma il recupero dell'intero fabbricato risulta limitato dalla nota 14.

Per analizzare correttamente il quadro normativo attuale che regola il comparto bisogna fare un passo indietro, ricordando quale fosse stato l'obiettivo fissato dalla nota 14 articolo 47 inserito dalla Variante n.12 al P.R.G.C. vigente. La nota era stata inserita a seguito di richiesta, formulata con osservazione scritta a nome della precedente proprietà Sordella, con l'intento di preservare il fabbricato storico esistente da una eventuale demolizione. Il

fabbricato esistente risulta essere un edificio, realizzato in fasi costruttive diverse, a partire dalla metà del 1800 e rimaneggiato pesantemente a metà degli anni 1950. Risulta pertanto privo di qualsiasi valenza architettonica significativa e di elementi pittorico decorativi tali da giustificare una prescrizione di intervento limitata al solo restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico. Risulta corretto ed ammirabile l'intento conservativo del fabbricato esistente, perseguito peraltro dal piano di recupero in corso di realizzazione, ma è stata richiesta ed inserita nella norma una limitazione progettuale impropria per la tipologia di fabbricato con la quale ci si confronta.

In sintesi: la presente osservazione ha come obiettivo la richiesta di eliminazione/modifica della nota 14 dell'articolo 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. affinché il fabbricato abitativo esistente posto sul lato Est del comparto sia passibile di ristrutturazione e non, come previsto, esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico. Tale richiesta deriva dal fatto che il fabbricato non ha caratteristiche di pregio. La prescrizione progettuale non interpreta lo spirito con cui era stata richiesta dalla precedente proprietà, ossia quello della conservazione del fabbricato esistente, denominato “Condominio Sordella”, evitandone la demolizione, nell'eventualità di un intervento di recupero dell'area.

La modifica richiesta consentirebbe alla proprietà il recupero completo dell'area riqualificando una parte importante della città nel rispetto del fabbricato esistente e realizzando una capacità edificatoria inferiore rispetto a quella consentita dalle norme stesse.

Il tecnico

