



Città di Fossano

Provincia di Cuneo

DIPARTIMENTO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia

VERBALE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

(copia per pubblicazione sul Sito del Comune NON Ufficiale;
la copia Ufficiale del Verbale è depositata agli atti dell'Ufficio)

SEDUTA DEL 9 dicembre 2025

L'anno duemilaventicinque il giorno nove del mese di dicembre presso i locali del Dipartimento Urbanistica e Gestione Territorio al piano primo di Via Ponto, legalmente convocata, si è riunita alle ore 14:30 la Commissione Edilizia Comunale.

PRATICHE ESAMINATE:

PRATICA EDILIZIA N. 2025/79 NP1 (Riesame) (Permesso di Costruire)

Richiedente:	... [OMISSIS] ...
Oggetto:	costruzione di abitazione rurale
Ubicazione intervento:	Via Cuneo, n.

La Commissione Edilizia, preso atto del parere legale acquisito in data 03/12/2025, prot. n. 45354, e proceduto al riesame della pratica edilizia alla luce delle argomentazioni ivi formulate, delibera di confermare integralmente il parere contrario già espresso nella seduta del 03/11/2025.

In via preliminare, la Commissione rileva di essere l'organo istituzionalmente deputato alla valutazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico delle nuove costruzioni e ricorda che tale organo opera nell'ambito di un mandato a durata predeterminata, con conseguente autonomia valutativa e discrezionalità tecnico-estetica proprie della sua attuale composizione. A tal proposito, si precisa che eventuali pareri favorevoli rilasciati in passato per interventi asseritamente analoghi a quello oggi sottoposto all'esame, non possono costituire precedente vincolante, in quanto espressi da un precedente organo, diverso per composizione, orientamenti e criteri valutativi, né possono essere ritenuti conformi ai criteri di inserimento oggi applicati.

Pertanto, eventuali autorizzazioni pregresse non assumono valore dirimente né possono essere considerate titolo valido per derogare ai principi di compatibilità architettonica e paesaggistica

vigenti.

Nel caso di specie si rileva che il progetto presentato prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato all'interno di un contesto già edificato, nel quale è presente un fabbricato rurale (cascina tradizionale) sottoposto al vincolo di "ristrutturazione edilizia" previsto dalle norme di attuazione del PRGC vigente. Si evidenzia, in proposito, che non è stato finora prodotto alcun fotoinserimento idoneo a consentire una valutazione completa della compatibilità del nuovo fabbricato con l'edificio rurale adiacente, elemento indispensabile ai fini dell'esame dell'impatto visivo e dell'integrazione morfologica dell'opera nel contesto rurale circostante.

Alla luce di tale carenza documentale, e considerato che il progetto non presenta né una "semplicità volumetrica" né una "limitata articolazione dei prospetti", contrariamente a quanto sostenuto nel parere legale pervenuto - caratteristiche ritenute imprescindibili per l'inserimento del nuovo manufatto nel contesto agricolo e non coerenti con le tipologie edilizie storicamente consolidate - si rilevano ulteriori criticità ai fini della valutazione complessiva dell'intervento.

In particolare, si osserva che la tradizionale tipologia edilizia rurale piemontese si caratterizza per un insieme di elementi architettonici e costruttivi costanti e facilmente riconoscibili, che ne definiscono l'identità storica e paesaggistica. In particolare, tali edifici presentano le seguenti caratteristiche:

- impianto planimetrico a sviluppo rettangolare, soluzione che garantisce semplicità costruttiva, razionalità distributiva e una corretta integrazione nel contesto agrario circostante;
- presenza, in numerosi casi, di un porticato antistante (il cosiddetto "*pendizzo*"), spazio coperto di media profondità, destinato a funzioni di servizio, ricovero temporaneo o attività agricole stagionali, e che costituisce uno degli elementi più distintivi del linguaggio rurale piemontese;
- copertura a due falde, generalmente con inclinazione moderata e manto in laterizio, che assicura la corretta evacuazione delle acque meteoriche e contribuisce all'armonia del prospetto;
- aperture finestrate di dimensioni contenute, con larghezze generalmente non superiori a 1,10 m, rispondenti a esigenze sia strutturali sia microclimatiche, e coerenti con la necessaria compattezza dell'involucro edilizio;
- assenza di terrazzi a tasca o superfici scoperte aggettanti, elementi tipologicamente estranei all'architettura rurale tradizionale e incompatibili con il suo carattere sobrio e funzionale;
- assenza di volumi emergenti come torrini o sopraelevazioni simili, che altererebbero la linearità del profilo edilizio e la sua coerenza tipologica;
- assenza di elementi decorativi complessi, con un linguaggio architettonico sobrio e misurato, finalizzato alla funzionalità più che all'ornamento;

Sebbene la scelta delle soluzioni formali e compositive rientri nella discrezionalità progettuale, ferma restando la conformità ai materiali previsti dall'art. 61 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente, la Commissione constata che il progetto non richiama né reinterpreta in modo adeguato i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia rurale storica, risultando così non compatibile con il contesto agricolo locale.

Per le motivazioni sopra esposte, questa Commissione Edilizia ribadisce il proprio parere negativo, specificando che esso è di natura esclusivamente estetica e riferita all'inserimento ambientale e paesaggistico dell'intervento, in conformità alle prerogative attribuite dalla normativa vigente.

Resta, in ogni caso, ferma la competenza dell'Ufficio Tecnico in ordine alla verifica della regolarità tecnico-urbanistica dell'intervento.

PRATICA EDILIZIA N. 2024/11 V1 (Permesso di Costruire)

Richiedente:	... [OMISSIS] ...
Oggetto:	Variante 1 PdiC 2024/11 per realizzazione di recinzione
Ubicazione intervento:	Viale Regina Elena
parere favorevole	

PRATICA EDILIZIA N. 2025/190 D (SCIA - Art 23 in alternativa al PdC)

Richiedente:	... [OMISSIS] ...
Oggetto:	Mutamento d'uso con opere di fabbricato extragricolo
Ubicazione intervento:	Strada Di Piozzi, n. 46
parere favorevole a condizione che i sistemi di oscuramenti siano persiane o scuri interni	

PRATICA EDILIZIA N. 2025/91 (Permesso di Costruire)

Richiedente:	... [OMISSIS] ...
Oggetto:	ristrutturazione edilizia mediante efficientamento energetico, adeguamento sismico e nuova distruzione degli spazi interni.
Ubicazione intervento:	Via Giuseppina Falletti, n. 30

Parere contrario

Si segnalano elementi non congruenti con le norme di attuazione dello Sviluppo del Centro Storico quali:

- finestre al secondo piano eccessivamente sviluppate in altezza e prive di divisione (geometria alla piemontese)
- geometrie e materiali dei balconi, rilevando che la putrella in ferro ha funzione strutturale ma dovrà essere rivestita in pietra;
- aperture non allineate ai vari piani

Destra comunque forte perplessità la realizzazione del solaio all'ultimo piano interferente con le aperture e visivamente percepibile dall'esterno

Si demanda infine all'Ufficio la verifica circa la possibilità di sopraelevazione non sufficientemente giustificata a livello strutturale.

PRATICA EDILIZIA N. 2025/196 D (SCIA - Art 23 in alternativa al PdC)

Richiedente:	... [OMISSIS] ...
Oggetto:	Demolizione fabbricati esistenti e costruzione fabbricato ad uso commerciale
Ubicazione intervento:	Via Cuneo, n. 183
parere favorevole	

PRATICA EDILIZIA N. 2025/84 (Permesso di Costruire)

Richiedente:	... [OMISSIS] ...
Oggetto:	Ristrutturazione con ampliamento al fabbricato residenziale unifamiliare
Ubicazione intervento:	Via Pietro Paserio, n. 7
parere di rinvio. Si richiede vengano maggiormente dettagliati materiali di finitura e coloriture, cercando di utilizzare cromie che si armonizzino maggiormente nel contesto edificato circostante. Si valuti altresì una differente soluzione del parapetto.	

PRATICA EDILIZIA N. 2025/169 D (SCIA)

Richiedente:	... [OMISSIS] ...
Oggetto:	Realizzazione e posizionamento di scala esterna aperta, di collegamento tra il piano giardino e di scala in c.a. di adduzione al Piano Interrato nel fabbricato residenziale
Ubicazione intervento:	Via Francesco Andrietti, n. 41
parere favorevole a condizione che le pedate della scala esterna siano in pietra come il balcone esistente, così anche la ringhiera	

PRATICA EDILIZIA N. 2025/112 (Permesso di Costruire)

Richiedente:	... [OMISSIS] ...
Oggetto:	realizzazione di un basso fabbricato pertinenziale, suddiviso in un piano interrato destinato a locali di sgombero e un piano terreno adibito ad autorimessa e cantina
Ubicazione intervento:	Via San Giovenale, n. 8
parere favorevole; sia comunque valutata la possibilità di riduzione dello sporto del tetto laterale	

PRATICA EDILIZIA N. 2024/114 V1 (Permesso di Costruire)

Richiedente:	... [OMISSIS] ...
Oggetto:	Variante n.1 al P.d.C. n. 2024/114 per nuova costruzione di fabbricato residenziale e relativa recinzione nel Lotto 1, area "A" del PEC 53
Ubicazione intervento:	Via Borgo Sole,

parere favorevole

PRATICA EDILIZIA N. 2025/105 NP1 (Permesso di Costruire)

Richiedente:	... [OMISSIS] ...
Oggetto:	Riqualificazione di patrimonio edilizio esistente mediante ristrutturazione edilizia comportante demolizione, successiva ricostruzione e mutamento d'uso di fabbricato di abitazione ad uso extragricolo
Ubicazione intervento:	Via Della Bastita, n. 24

parere favorevole

PRATICA EDILIZIA N. 2025/191 D (SCIA)

Richiedente:	... [OMISSIS] ...
Oggetto:	Ristrutturazione di fabbricato artigianale esistente
Ubicazione intervento:	Via Ceresolia, n. 26

parere favorevole