

*Al Signor Sindaco del Comune di
Fossano*

**Dipartimento Urbanistica e Ambiente
Servizio Edilizia Privata
del Comune di Fossano**

*all'attenzione Arch. Prato Elisabetta
Dirigente Servizio
Urbanistica ed Edilizia
@mail: elisabetta.prato@comune.fossano.cn.it*

Fossano, 5 dicembre 2025

**Oggetto: modifica della Convenzione riguardante il parcheggio
sotterraneo "Autoparcheggio Sotterraneo Palocca" in
piazza Vittorio Veneto a Fossano.**

Il sottoscritto

*amministratore unico e legale
rappresentante della*

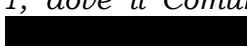
*proprietaria di due
porzioni immobiliari individuate al piano sotterraneo -1 dello stabile
condominiale denominato "Autoparcheggio Sotterraneo Palocca" sito a
Fossano in piazza Vittorio Veneto; unità catastalmente individuate al
Catasto Fabbricati così come segue:*

- foglio 146, particella 434, sub.173, categoria C/2, classe 1, mq.
232, rendita catastale euro 251,62, ubicazione piazza Vittorio
Veneto snc, piano S1;*
- foglio 146, particella 434, sub.174, categoria C/2, classe 1, mq.
170, rendita catastale euro 184,38, ubicazione piazza Vittorio
Veneto snc, piano S1.*

*Tali immobili sono stati oggetto di acquisto con atto rogito notaio
Massimo Martinelli in data 26 febbraio 2025 con repertorio n.
212.167, raccolta n. 52.859, registrato a Cuneo il 7 marzo 2025 al
numero 4598, serie 1T.*

Premesso quanto segue:

lo stabile condominiale è stato oggetto:

- a) di prima "convenzione" con atto a rogito del Segretario Generale
del Comune di Fossano, dott. Carlo Morra, in data 26 settembre
1996 repertorio n. 4.575, registrato a Fossano il 1° ottobre 1996 al
numero 626 , serie 1, dove il Comune di Fossano costituiva a
favore della società  il diritto di superficie sul
sottosuolo dell'area pubblica per la durata di novanta - rinnovabile*

per un ulteriore periodo novantanovenale – in funzione della progettazione esecutiva e la relativa costruzione di un parcheggio sotterraneo a Fossano in piazza Vittorio Veneto, formato da quattro piani interrati. Secondo quanto previsto all'articolo 3, comma 1 secondo capoverso della convenzione, il piano primo interrato avrebbe dovuto essere destinato ad attività ricreative, ricettive e direzionali, il secondo ed il terzo a posti auto ad uso pubblico ed il quarto ad autorimesse ad uso privato;

- b) con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Fossano, dott. Carlo Morra, in data 16 marzo 2000, repertorio n. 5.267, registrato a Fossano il 21 marzo 2000 al numero 397, serie 1V, il testo della convenzione veniva rettificato attraverso la precisazione che il diritto di superficie si sarebbe dovuto ritenere insistente anche sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Fossano al foglio 150, particella 95;*
- c) successivamente, in forza di atto a rogito del Segretario Comunale di Fossano in data 18 luglio 2000, repertorio numero 5.366, registrato a Fossano il 21 luglio 2000 al numero 653, serie 1, l'articolo 3 della convenzione suddetta veniva modificato nei commi 1 e 2 della sua formulazione originaria, con la previsione che:*
 - il primo piano interrato avrebbe dovuto essere destinato ad attività ricreative, ricettive, direzionali e commerciali di tipo esclusivamente alimentare;*
 - la superficie di vendita con destinazione commerciale di tipo esclusivamente alimentare non avrebbe dovuto superare il 50% (cinquanta per cento) della superficie complessiva del piano, pari a 3.113 (tremilacentotredici) metri quadrati, e pertanto la stessa superficie non avrebbe mai potuto essere superiore a 1.556 (millecinquecentocinquantesi) metri quadrati;*
 - la superficie in questione (pari, per l'appunto, a 1.556 (millecinquecentocinquantesi) metri quadrati avrebbe dovuto essere sempre ed esclusivamente destinata al commercio di generi alimentari;*
- d) con atto a rogito del Segretario Comunale di Fossano in data 5 marzo 2001, repertorio numero 5.472, registrato a Fossano il 6 marzo 2001 al numero 285, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 22 marzo 2001 ai numeri 2076/2605, veniva costituito in favore della società [REDACTED] anche il diritto di superficie sull'area di soprassuolo compresa tra il portico insistente sul mappale 318 del foglio 46 e la centrale termica ubicata sul confine di proprietà ed in adiacenza al salone della scuola materna Celebrini, il tutto per una dimensione di 20 (venti) metri quadrati, secondo quanto risultante dal tipo di frazionamento depositato all'Ufficio Tecnico Erariale in data 1° marzo 2001;*
- e) in seguito alle ulteriori integrazioni rinvenienti dall'atto a rogito del Segretario Comunale di Fossano in data 22 giugno 2005, repertorio numero 6.161, registrato a Fossano l'8 luglio 2005 al numero 496, serie 1, la convenzione veniva modificata, tra l'altro, con l'introduzione di ulteriori 450 (quattrocentocinquanta) metri quadrati, relativi ai complessivi 1.556 (millecinquecento-*

cinquantasei) metri quadrati, da destinarsi a commercio non alimentare;

- f) con atto a rogito del Segretario Comunale di Fossano in data 3 agosto 2006, repertorio numero 6.306, debitamente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 28 agosto 2006 ai numeri 6945/9240, veniva modificato l'articolo 14, comma 3, della convenzione, nel quale era stabilito a carico della società [REDACTED] - sotto pena di decadenza - il divieto di cedere a terzi la titolarità della concessione;*
- g) con atto modificativo a rogito notaio Filippo Pietro Fessia in data 14 marzo 2019, repertorio numero 2.212, raccolta numero 1.803, debitamente registrato a Cuneo il 9 aprile 2019 al numero 7.273 serie 1T e trascritto a Cuneo il 10 aprile 2019 numero 2.554/3.272, si era proceduto alla modificazione della citata convenzione relativamente “all’art 3: Destinazione della struttura di cui alla convenzione e riformulata nel seguente modo: “La destinazione d'uso della struttura, formata da quattro piani interrati, è determinata dai seguenti criteri di ripartizione: il primo piano interrato è destinato ad attività ricreative, ricettive, direzionali e, limitatamente alla consistenza immobiliare di cui al foglio 146, mappale 434, subalterno 125, del Catasto Fabbricati è destinato alla formazione di autorimesse ad uso privato, con accesso e recesso veicolare dalla rampa carraia condominiale e dagli ulteriori ingressi già attualmente esistenti, così come meglio definito nell'elaborato grafico allegato alla presente. Le parti prendono atto che l'unico box auto autorizzato all'accesso dalla rampa esterna sul fronte sud è il box individuato con il n. 46 nella planimetria allegata, nell'intendimento di non incrementare il flusso veicolare sulla passeggiata esterna. Il Concessionario si impegna a rispettare tutte le norme in materia urbanistica, nazionali e regionali, vigenti od emanande, che in qualunque modo, diretto o indiretto, possano intervenire a limitare o modificare le condizioni concessorie.». Ogni rimanente articolo, comma, linea, capoverso o paragrafo della citata convenzione deve ritenersi completamente invariato;*

visto

- h) che le rimanenti porzioni al piano primo interrato identificate al Catasto Fabbricati al foglio 146, particella 434, subb.173 e 174 avrebbero dovuto essere destinate ad attività ricreative, ricettive e direzionali, ma non hanno avuto assolutamente sviluppo in quanto nessuno ha mai formulato la proposta di insediamento di attività definite nella convenzione. In particolare tali locali oltre ad essere stati oggetto di una causa fallimentare durata circa venticinque anni, risultano attualmente da ultimare oltre ad essere in uno stato di abbandono con degrado evidente dovuto sia agli agenti atmosferici provenienti negli anni dal lastrico solare sovrastante che per atti di vandalismo continui;*
- i) la struttura condominiale nel suo complesso è stata realizzata con l'intento di risolvere il parcheggio nel centro storico e che la*

destinazione dei locali ad oggi non può che essere quella, in particolare per:

- la ridotta superficie di illuminazione dell'intero piano -1;
- la posizione dei locali, quasi totalmente interrati, se non sulla porzione prospettante il fiume Stura di Demonte sul proseguimento della passeggiata di viale Giuseppe Mellano;
- l'impossibilità di realizzare canne fumarie e di sfiato sulla parte sovrastante la piazza Vittorio Veneto ormai necessarie per qualsiasi attività;
- l'impossibilità di realizzare impianti di climatizzazione e di ricambio dell'aria;
- la necessità di uniformare la struttura dal punto di vista di "prevenzione incendi" come unica attività regolata dalla medesima normativa;
- la crescente necessità di spazi ad uso autorimessa nel centro abitato, in primo luogo legato alla riduzione degli stalli in superficie anche a seguito della futura pedonalizzazione di parte del centro storico; nonché in secondo luogo per l'aumento del carico urbanistico legato al frazionamento di unità abitative come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. necessitanti di box o posti auto;
- l'attuale utilizzo dei parcheggi pubblici ai piani -2 e -3 ad oggi gratuito, è effettuato anche da veicoli durante le ore notturne, ciò presuppone l'esigenza urgente di reperire nuove autorimesse al fine di soddisfare le esigenze dei residenti nel centro storico ed in particolare per coloro che svolgono attività lavorative all'interno dello stesso;

tutto ciò premesso

con la presente si richiede cortesemente di poter procedere alla modifica della predetta "Convenzione" relativamente alla destinazione d'uso del piano in oggetto, con la trasformazione dell'intera superficie del piano -1 ancora a destinazione per attività ricreative, ricettive e direzionali (circa mq. 402), in proprietà della sopra citata ditta, in autorimesse ad uso privato in continuità con l'intervento già effettuato nei locali dell'ex società [REDACTED] a seguito dell'atto notarile modificativo a rogito notaio Filippo Pietro Fessia in data 14 marzo 2019, repertorio numero 2.212, raccolta numero 1.803 e al successivo rilascio del Permesso di Costruire n. 2019/82 del 22 ottobre 2019.

Si allegano alla presente documentazione fotografica, oltre ad elaborati grafici della situazione esistente con relativa proposta progettuale e tavola comparativa.

Fiducioso affinché questa Spettabile Amministrazione dia riscontro positivo alla presente proposta, coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

[REDACTED]

.....