COMUNE DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

RICHIEDENTI:

[redacted]

PROGETTISTA:

- RACCA Geom. Alessandro
Piazza Beppe Manfredi n. 2
12045 - FOSSANO (CN)

OGGETTO:

Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'ex art. 5 L. 106/2011 per delocalizzazione S.U.L. nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di fabbricati, inerente il Piano di Recupero n. 35 nell'area individuata all'Art. 47 delle N.T.A. (Tessuti di Ristrutturazione Urbanistica), comparto numero "6 BIS CORSO TRENTO" in Corso Trento n. 13 a Fossano, già autorizzato con S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire n. 2023/137-D prot. n. 2023/37048 del 29/08/2023 e successive varianti.
Catasto Terreni: fg. 145 – part. 129 - 160;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il sottoscritto Racca geom. Alessandro iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo (CN) con il n. 1981, con studio a Fossano (CN) in Piazza Beppe Manfredi n. 2, in qualità di progettista della suddetta pratica di "Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'ex art. 5 L. 106/2011 per delocalizzazione S.U.L. nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di fabbricati, inerente il Piano di Recupero n. 35 nell'area individuata all'Art. 47 delle N.T.A. (Tessuti di Ristrutturazione Urbanistica), comparto numero "6 BIS CORSO TRENTO" in Corso Trento n. 13 a Fossano, già autorizzato con S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire n. 2023/137-D prot. n. 2023/37048 del 29/08/2023 e successive varianti, relaziona quanto segue.

Il complesso di fabbricati è posto nell'area individuata dal P.R.G.C. all'Art. 47 "Tessuti di Ristrutturazione Urbanistica" comparto n. "6 BIS CORSO TRENTO" ed è sito in C.so Trento n. 13 a Fossano.
Le costruzioni risalenti alla prima metà del '900 che insistevano sull'area erano: una palazzina di due piani fuori terra, una manica adiacente, perpendicolare a questa, di un piano fuori terra e due porticati costruiti lungo il confine nord ed est dell'area. Con la P.E. di S.C.I.A. in Alternativa al Permesso di Costruire n. **2023/137-D** – prot. n. 2023/37048 del 29/08/2023 e successiva variante P.E n. **2023/137-DV1** - prot. n. 2025/48406 del 23/12/2025 è stata autorizzata la realizzazione di due palazzine di 2 piani fuori terra ciascuna ed un piano interrato a collegamento dei due fabbricati.
La presente richiesta di "Permesso di Costruire in Deroga" ai sensi dell'ex art. 5 L. 106/2011 si rende necessaria per la ricollocazione di S.U.L. al fine di poter modificare il progetto autorizzato dalle suddette pratiche, nello

specifico di chiudere gli androni condominiali, all'interno della sagoma degli edifici già autorizzati, previsti aperti nel progetto originale.

.Urbanistica

In relazione a quanto sopra il complesso immobiliare risulta esser stato oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n.2414/86 rilasciata il 9/02/2000 avente per oggetto per ampliamento di portici ad uso artigianale e mutamento d'uso di locali in ufficio e servizi ad uso artigianale;
- Piano di Recupero n. 35 di cui alla convenzione urbanistica del 3/08/2023 a rogito notaio Fessia Filippo Pietro Repertorio n. 5600 Raccolta n. 4540 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cuneo il 8/08/2023 al n. 16414 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 9/08/2023 registro generale n. 7979 e registro particolare n. 6570
- S.C.I.A. in Alternativa al Permesso di Costruire n. **2023/137-D** – prot. n. 2023/37048 del 29/08/2023
- S.C.I.A. in Alternativa al Permesso di Costruire n. **2023/137-DV1** – prot. n. 2025/48406 del 23/12/2025

.Catasto

Attualmente il complesso immobiliare è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo con i seguenti dati identificativi:

- proprietà BIELLE di Gosmar Zaverio & C. S.n.c.
  Fg. 145, part. 129, sub. 6, cat. C02, cl. 04, 17 mq, R.C. € 31,61
  Fg. 145, part. 129, sub. 8, cat. A04, cl. 05, 6 vani, R.C. € 210,71
  Fg. 145, part. 129, sub. 9, cat. C06, cl. 03, 26 mq, R.C. € 145,02
  Fg. 145, part. 129, sub. 10, cat. A10, cl. U, 3,5 vani, R.C. € 1147,83
  Fg. 145, part. 129, sub. 11, cat. C02, cl. 04, 40 mq, R.C. € 74,37
  Fg. 145, part. 129, sub. 12, cat. C06, cl. 03, 39 mq, R.C. € 217,53
  Fg. 145, part. 160, sub. 1, cat. C07, cl. 03, 776 mq, R.C. € 392,76
  Fg. 145, part. 160, sub. 2, cat. C02, cl. 02, 133 mq, R.C. € 171,72
  Fg. 145, part. 160, sub. 3, cat. C02, cl. 02, 5 mq, R.C. € 6,46

.L'intervento

L'intervento oggetto della presente pratica riguarda principalmente la trasformazione dei due androni condominiali, denominati "ingresso pilotis" nelle tavole dei titoli autorizzativi (S.C.I.A. in Alternativa al Permesso di Costruire n. **2023/137-D e 2023/137-DV1)**, da porzioni aperte ed "esterne" ai corpi di fabbrica, a parti integranti dei due vani scala condominiali, e quindi rientranti nel computo delle Superfici Utili Lorde di pavimento (S.U.L) dei fabbricati.
L'intervento, nel concreto, prevede esclusivamente la chiusura degli accessi pedonali all'edificio con l'installazione di n. 2 serramenti vetrati, senza alcuna modifica alla sagoma, alle dimensioni, ai caratteri tipologici dell'edificio, e a tutti gli altri parametri urbanistici (distanze, sup. coperta etc); mantenendo anche a livello prospettico e compositivo le medesime caratteristiche dell'autorizzato.

.Rilocalizzazione della S.U.L.

Al fine di realizzare l'intervento si rende necessaria la rilocalizzazione di S.U.L. operando secondo la possibilità già prevista al punto 4)"Programma Integrato", comma 4 della Convenzione Urbanistica a rogito notaio [redacted], stipulata in data 3 agosto 2023 [redacted], tra il

Comune di Fossano e [redacted] inerente il Piano di Recupero del Comparto n. "6 BIS CORSO TRENTO".

La S.U.L. oggetto di rilocalizzazione pari a mq. 50,00, oggi in proprietà alla società [redacted] è stata acquistata dalla venditrice società [redacted] con atto notarile [redacted]

Si descrive di seguito la provenienza della S.U.L. acquistata riportando estratto dell'atto di compravendita sopra citato:

" *[…]*

[redacted]

…"

Nello specifico la presente richiesta di "Permesso di Costruire in Deroga" ai sensi dell'ex art. 5 L. 106/2011 si rende necessario per derogare all'indice di edificabilità definito dalle N.T.A. all'Art. 47 "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" per il comparto n. "6 BIS CORSO TRENTO" previsto.
In particolare:

Città di Fossano

PRG vigente – Testo comparativo coordinato alla Variante parz. 12 - Norme Tecniche di Attuazione

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	H MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
6 bis [C] C.so Trento	**2085 mq.**	**0,4**	**0,5**	**1042**	**minimo ~~85%~~ 0% [CI] max 100%**	**minimo 0% max ~~15%~~ 100% [CII]**	**11,00 (31*)**		**2* 32***

Tabella indici attuali

COMPARTO NUMERO	ST. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ/MQ BASE	U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO MQ/MQ CON DEROGA	MQ TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI CON DEROGA	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	H MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
6 bis C.so Trento	2085 mq.	0,4	0,5238	1092	minimo 0% max 100%	minimo 0 % max 100%	11,00 (31*)		2* 32*

Tabella indici con deroga

.OO.UU e Costo di Costruzione

Ai fini della determinazione del "costo di costruzione" si precisa che gli androni pedonali erano già stati computati nel progetto originario, nonché in quello di variante (S.C.I.A. n. 2023/137-DV1) e pertanto non oggetto di nuovo versamento.
Per quanto concerne la definizione degli OO.UU. si allega il modello compilato.

Per quanto non specificatamente indicato si fa riferimento agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla pratica edilizia.

Fossano, 23 febbraio 2026

Il tecnico incaricato
Racca geom. Alessandro