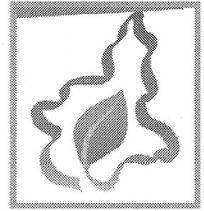


COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Tecnico Patrimonio, LL.PP., Urbanistica e Ambiente
Servizio Gestione del Territorio, Edilizia Privata e Convenzionata



All' Ill.mo SINDACO
Dario Tallone

e p.c. all'Assessore all'Urbanistica

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

Il sottoscritto _____
nato a _____ il _____,
residente in _____ // _____,
codice fiscale _____, n tel _____ // _____,
n.cell. _____ // _____, indirizzo di posta elettronica _____
in qualità di:

■ **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, _____, codice fiscale della Società _____;
- altro _____;

in riferimento all'area sita in _____
catastralmente identificata al:

FOGLIO _123_ mappali nn. _214_ _____;
FOGLIO _____ mappali nn. _____;

inserita tra le aree del P.R.G.C., con la seguente destinazione: **Aree produttive agricole normali** delle Norme di Attuazione.

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

Modifica all'articolo 74 delle N.T.A. al fine di incentivare il recupero dei rustici ai fini abitativi e turistico ricettivi, consistente nella semplificazione dei parametri degli interventi "una tantum" per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

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, li 20/04/2022

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.**

Relazione sintetica di proposta di modifica

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).

Oggetto:

Richiesta di modifica dell'articolo 74 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.

Il sottoscritto:

proprietario dell'edificio sito nel territorio agricolo del Comune di Fossano in Zona Santa Lucia. Identificato al Foglio 123 Mappale 214.

Premessa

- Il territorio fossanese è dotato di ampio ed interessante territorio rurale, ricco sia di edifici di interesse storico artistico che vanno assolutamente tutelati sia di edifici di valenza architettonica ridotta, ma collocati in posizioni uniche ed interessanti per una loro riqualificazione ai fini abitativi e turistico ricettivi.
- Nel tempo la normativa di Piano regolatore si è aggiornata andando a cogliere sia le esigenze del tessuto produttivo agricolo che quelle di recupero dei fabbricati di pregio; non molto è stato fatto per i fabbricati "minori".
- Lo scopo della modifica è quello di consentire la realizzazione, tramite ampliamento, di unità residenziali di volumetria adeguata ad un utilizzo abitativo familiare, evitando eccessive limitazioni, che non consentirebbero una fruizione appropriata per una prima casa in area extra urbana ma evitando, al contempo, una completa assenza di limitazioni che aprirebbero le possibilità edificatorie a speculazioni imprenditoriali con la realizzazione di edifici incongrui per il relativo contesto ambientale; per queste ragioni si propongono alcune limitate modifiche al testo, superando però l'ipotesi di una completa soppressione dei limiti attuali.
- Va inoltre segnalato che la normativa vigente equipara il fabbricato regolarmente realizzato con uno legittimato a seguito di sanatoria o condono; la normativa di PRGC non è chiara in tal senso.

Proposte

A) Modifica di contenuto: Al V capoverso del 2° comma dell'articolo 74, in merito ai soggetti diversi rispetto agli imprenditori agricoli, ove la norma riporta che "I

fabbricati residenziali edificati per uso extra agricolo regolarmente iscritti al N.C.E.U. potranno essere ampliati in aderenza con il fabbricato principale, nel rispetto di *ognuno dei seguenti limiti*", si propone la sostituzione con "*di almeno 5 dei seguenti limiti* "

Infatti i limiti attualmente elencati sono 6 ma la loro completa adozione determina delle eccessive limitazioni in ordine alla realizzazione di unità abitative autonome complete e dimensionalmente appropriate per un uso familiare.

- 1) volume massimo della costruzione a fine intervento 750mc; tale volume può essere aumentato fino ad un massimo complessivo di 900 mc., senza obbligo di aderenza con il fabbricato principale, per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare, in presenza di familiari con rapporto di parentela di 2° grado che con un atto unilaterale registrato e trascritto si impegnino a risiedere per 5 anni dall'agibilità del fabbricato; in caso di violazione di tale impegno, se non per causa di morte o invalidità, sarà applicata la sanzione pari al triplo del valore venale della volumetria realizzata in esubero rispetto ai 750mc.;
- 2) superficie coperta massima complessiva sul fondo 300 mq
- 3) 20% del volume residenziale (50% del volume residenziale per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare)
- 4) indice fondiario di 1,2mc/mq
- 5) rapporto di copertura 0,5 mq/mq
- 6) contestuale riqualificazione dell'intero fabbricato e dell'area circostante, in sintonia con la realtà tipologica limitrofa più qualificante.

B) Modifica di legittimità: La norma attuale precisa che "il requisito di edificazione per uso extragricolo sarà verificato sulla scorta dell'originario provvedimento autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale." Si propone la soppressione di questo passaggio in quanto l'individuazione dei fabbricati destinatari dell'applicazione dell'articolo è già avvenuta in premessa come "I fabbricati residenziali edificati per uso extragricolo regolarmente iscritti al N.C.E.U." Se detti fabbricati siano frutto di un provvedimento originario o di un atto di condono non può essere sindacato in quanto il

condono, essendo legge dello Stato, non può essere subordinato a disposizioni regolamentari, pena eventuali ricorsi in sedi legali dei richiedenti: il requisito unico deve essere la regolarità catastale.

Le modifiche proposte mirano a consentire un ragionevole e non eccessivo aumento di cubatura consentendo ampliamenti limitati ma significativi nei confronti, soprattutto, delle piccole realizzazioni residenziali attualmente poco fruibili per un utilizzo abitativo familiare; allo stesso tempo elimina la possibilità di ampliamenti indiscriminati, come avverrebbe nel caso della soppressione di tutti i limiti della norma, come ipotizzato in una prima stesura.

L'eliminazione di uno solo dei sei limiti attualmente previsti, porterebbe ad una standardizzazione delle tipologie abitative residenziali extragricole e non consentirebbe realizzazioni di volume massimo eccessivo; come si può vedere, infatti ad esempio:

- il mancato rispetto del requisito volumetrico obbligherebbe, però, al rispetto dei parametri successivi (300 mq, aumento max 20%, I.F 1,2, R.C. 0,5, e riqualificazione) con una limitata possibilità di incremento
- stesso discorso per la soppressione della superficie massima coperta di 300 mq , in presenza dei limiti volumetrici di 750mc, 20% di volume e R.C. 0,5
- il mancato rispetto del requisito percentuale del 20% obbligherebbe però al rispetto del volumetrico massimo e di tutti i rimanenti, definendo un aumento limitato alla volumetria massima di 750 mc, superficie di 300 mq ecc.....

Per queste ragioni, ipotizzando la soppressione di uno solo dei limiti previsti, non si pregiudicherebbe un'efficace regolamentazione sugli ampliamenti ma si consentirebbe il recupero di unità immobiliari già residenziali ma attualmente sotto utilizzati perché inadeguate nelle dimensioni; si pone in evidenza, infine, la assoluta necessità di adeguare sotto il profilo della legittimità il presente regolamento (vedi punto B).

La proposta dello scrivente non vuole aprire ad un uso sconsiderato e scellerato che porterebbe al danneggiamento del territorio agricolo ma a creare nuove opportunità di valorizzazione e riqualificazione dello stesso.

Fossano 20 aprile 2022