

Codice A1610B

D.D. 23 febbraio 2021, n. 83

**D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. ASTI (AT) Intervento: Realizzazione di fabbricato a destinazione commerciale in sostituzione di immobili, in stato di degrado e abbandono come intervento di rigenerazione urbana, ubicati in Corso Savona n. 258 e identificati catastalmente al foglio 107, mappali 18-21-276. Autorizzazione paesaggistica.**



**ATTO DD 83/A1610B/2021**

**DEL 23/02/2021**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**A1600A - AMBIENTE, ENERGIA E TERRITORIO**

**A1610B - Territorio e paesaggio**

**OGGETTO:** D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. ASTI (AT) Intervento: Realizzazione di fabbricato a destinazione commerciale in sostituzione di immobili, in stato di degrado e abbandono come intervento di rigenerazione urbana, ubicati in Corso Savona n. 258 e identificati catastalmente al foglio 107, mappali 18-21-276. Autorizzazione paesaggistica.

Vista l'istanza pervenuta dai Signori *omissis.*, volta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'intervento citato in oggetto;

premesso che il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), attribuisce l'esercizio delle funzioni amministrative concernenti il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche allo Stato e alle Regioni, secondo le disposizioni di cui alla Parte terza del medesimo Codice;

visto l'articolo 146 del d.lgs 42/2004, che disciplina il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi da realizzare nelle aree o immobili soggetti a tutela paesaggistica disponendo che la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio sia esercitata dalla regione, fatta salva la possibilità di delegarne l'esercizio, con legge, ad altri soggetti;

vista la legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"), che individua, al comma 1 dell'articolo 3, le tipologie di opere ed interventi da realizzare in ambito soggetto a tutela paesaggistica per i quali le funzioni autorizzative sono di competenza della Regione;

considerato che ai sensi dell'articolo 3 della l.r. n. 32/2008 l'intervento oggetto della presente

determinazione risulta di competenza regionale;

considerato che per l'intervento oggetto della presente determinazione il Settore scrivente ha predisposto una specifica relazione tecnica illustrativa con relativa proposta di provvedimento, regolarmente inviata al Soprintendente, ai sensi del comma 7 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, per l'acquisizione del parere vincolante previsto al comma 5 del medesimo articolo, dando contestuale comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al Soprintendente;

verificato che, ai sensi del comma 8 dell'articolo 146 citato il Soprintendente ha reso il parere di competenza;

constatato che è decorso anche il termine di dieci giorni dalla ricezione del parere del Soprintendente per l'eventuale riesame del parere stesso da parte della Commissione di garanzia di cui all'articolo 12, comma 1bis, della legge 29 luglio 2014 n. 106;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della DGR n. 1-4046 del 17/10/2016,

in conformità con gli indirizzi e i criteri disposti nella materia del presente provvedimento con deliberazioni della Giunta regionale n. 2/22503 del 22.9.97, n. 21-9251 del 05.05.2003 e n. 30-13616 del 22.03.2010;

vista l'istruttoria condotta dallo scrivente Settore regionale e la conseguente relazione tecnica predisposta in merito all'intervento in oggetto, che si intende recepita integralmente nella presente determinazione; (allegato 1)

visto il parere formulato dalla Soprintendenza in merito all'intervento in oggetto; (allegato 2)

dato atto che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge.

tutto ciò premesso e considerato;

#### IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il decreto legislativo 42/2004, Parte III;
- l'articolo 12, comma 1bis, della legge 106/2014;
- la legge regionale 32/2008;
- la legge regionale 23/2008, articolo 17, comma 3, lettera i) ;

*determina*

di autorizzare, ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, l'intervento citato in oggetto per le motivazioni e secondo le indicazioni tecniche contenute nella relazione istruttoria predisposta dal

Settore regionale Territorio e Paesaggio (allegato 1) e nel parere vincolante formulato dal Soprintendente (allegato 2), che si intendono qui integralmente recepiti e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Il termine di efficacia della presente autorizzazione è stabilito dal comma 4 dell'art. 146 del D. lgs 42/2004 e si espleta per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo, fatti salvi, per le opere pubbliche o di pubblica utilità, i disposti dell'art. 46 comma 2 del D.lgs. 8 giugno 2001 n.327.

Si precisa che l'autorizzazione è rilasciata dalla Regione, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, esclusivamente sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto, senza altre verifiche di legittimità e non costituisce accertamento di conformità alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune.

Spetta quindi all'Autorità Comunale, nell'ambito delle eventuali procedure autorizzative di competenza, garantire che l'intervento sia conforme con gli strumenti di pianificazione territoriale e con le disposizioni urbanistiche ed edilizie localmente vigenti, nonché con le disposizioni degli strumenti di programmazione, pianificazione e gestione richiamati dall'art. 3 delle norme di attuazione del Ppr.

Compete inoltre all'Autorità Comunale accertare, nel caso in cui sull'area o sull'immobile oggetto dell'intervento siano state rilasciate precedenti autorizzazioni che i relativi interventi siano stati realizzati correttamente, procedendo in caso contrario agli adempimenti richiesti dall'art. 16 (vigilanza e sanzioni) della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20.

Avverso la presente determinazione è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte secondo le modalità di cui al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla data di avvenuta comunicazione o dalla piena conoscenza.

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della L.R. 22/2010.

IL DIRIGENTE (A1610B - Territorio e paesaggio)  
Firmato digitalmente da Giovanni Paludi

Allegato

*Direzione Ambiente, Energia e territorio*

*Settore Territorio e Paesaggio*

*valorizzazione.paesaggio@regione.piemonte.it*

*paesaggio.territorio@cert.regionepiemonte.it*

*Segnatura di protocollo riportata nei  
metadati del sistema documentale DoQui ACTA*

*Classif. 11.100/GESPAE/1176/2020A/A1600A*

*Rif. n. 120787/A1610B del 09/12/2020  
120802/A1610B del 09/12/2020  
120805/A1610B del 09/12/2020  
120806/A1610B del 09/12/2020  
120807/A1610B del 09/12/2020*

## RELAZIONE

Oggetto: D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.

recante Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 146

Legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32 e s.m.i.

Comune: ASTI (AT)

Intervento: Realizzazione di fabbricato a destinazione commerciale in sostituzione di immobili, in stato di degrado e abbandono come intervento di rigenerazione urbana, ubicati in Corso Savona n. 258 e identificati catastalmente al foglio 107, mappali 18-21-276.

Istanza: 

Esaminata l'istanza, qui pervenuta tramite PEC dai richiedenti in data 9 dicembre 2020, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'intervento in oggetto, da realizzare in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della normativa in epigrafe,

vista la documentazione progettuale e la relazione paesaggistica allegata all'istanza,

considerato che l'intervento proposto ricade in un ambito di Piano Esecutivo Convenzionato ubicato in sponda sinistra del Fiume Tanaro, in prossimità dell'imbocco del Ponte e dell'ingresso Sud della città sull'asse di Corso Savona, e prevede la demolizione dei fabbricati insistenti sull'area in stato di abbandono e la realizzazione di un nuovo edificio a uso commerciale; in dettaglio, detto intervento consiste nella:

- demolizione di una volumetria complessiva pari a 16.388,25 mc. costituita da:
  - a) fabbricato ex mulino (13.088,29 mc.);
  - b) fabbricato residenziale bifamiliare (1.392,61 mc.);
  - c) fabbricato residenziale su Corso Savona (536,23 mc.);
  - d) basso fabbricato a uso garage (789,04 mc.);
  - e) basso fabbricato a uso garage (582,08 mc.);
- costruzione di un edificio a uso commerciale con SLP di circa 1.823,00 mq. e una volumetria di 10.954,09 mc. con una diminuzione di circa 5.434 mc. rispetto alla volumetria esistente;
- realizzazione di aree a verde in piena terra nella misura di 1.143 mq. a fronte dei 174 mq. attuali; il verde in progetto è collocato in fasce perimetrali di mitigazione verso le proprietà adiacenti e verso il Fiume;

verificato che, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 1 dicembre 2008, n. 32 e s.m.i., l'intervento in oggetto è compreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione, così come segnalato nella nota della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo, class. MIBACT\_SABAP-AL|02/12/2020|0016450-P, qui pervenuta, per conoscenza, in data 2 dicembre 2020,

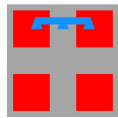
visto l'art. 146, comma 6 del d.lgs 42/2004 e s.m.i.,

visto il Piano paesaggistico regionale (Ppr) approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 e considerato che le prescrizioni degli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33, 39 e 46 delle norme di attuazione in esso contenute, nonché le specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, riportate nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte", Prima parte, sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati,

verificato che l'intervento proposto è conforme con le prescrizioni contenute negli articoli 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33, 39 delle norme di attuazione del sopraccitato Ppr,

accertato che l'intervento proposto appare compatibile con le finalità di tutela delle componenti fisico-naturalistiche dell'ambito tutelato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del d.lgs 42/2004 e s.m.i.,

visto che, l'ambito in oggetto costituisce il primo segno urbanizzato per chi attraversa il Ponte sul Tanaro, in direzione Nord, configurandosi come ingresso alla città e come "Porta urbana" così come indicato nella tav. P4 del Ppr,



constatato che l'intervento ricade in una zona di espansione marginale della città, risalente alla seconda metà del XX° secolo, costituita da quartieri, ai lati di Corso Savona, con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali e privi di connotazioni edilizie di rilievo, con edifici plurifamiliari da tre o quattro piani fuori terra alternate ad altre costruzioni residenziali a uno o due piani,

rilevato che il fabbricato dell'ex Mulino, di cui si prevede la demolizione, fu costruito negli anni del secondo dopoguerra, configurandosi come fabbricato a sei piani fuori terra con destinazione, altezza e volumetria improprie in un tessuto a prevalente uso residenziale e agricolo, e che i restanti edifici, oggetto di demolizione, sono costituiti da fabbricati residenziali disomogenei e autorimesse a un piano fuori terra,

visto che il fabbricato produttivo esistente, data la sua altezza, ostruisce il cono visivo verso il margine Sud della città configurandosi come cesura tra i terreni oltre l'alveo del Fiume e il tessuto edilizio a carattere residenziale di altezza e morfologia a scala più ridotta, e che la configurazione attuale dell'area non offre alcun tipo di mitigazione né verso la sponda del Tanaro, connotata dal filare di alberi esistenti, né verso il confine Est, a carattere prettamente residenziale,

considerato che la scelta progettuale è orientata alla valorizzazione dell'asse visuale di Corso Savona, favorendo la permeabilità visiva in ingresso e in uscita dalla città, andando a ricostituire parzialmente il sedime dell'esistente fabbricato produttivo con maggior coerenza con l'intorno urbanizzato e la fascia verde presente sul Fiume, e che il dislivello naturale del terreno permette di sfruttare le quote altimetriche per rendere meno impattante l'inserimento del nuovo fabbricato,

considerato che le opere proposte non appaiono tali da recare pregiudizio ai caratteri paesaggistici della località,

si esprime **parere favorevole**, ai sensi dell'art. 146 el d.lgs. 42/2004 e s.m.i., a condizione che:

- in coerenza con gli orientamenti normativi del Ppr che, specie per gli interventi di rigenerazione urbana, tendono a garantire la realizzazione di idonee aree verdi con ripristino della continuità paesaggistica dell'ecosistema fluviale e che, per le porte urbane, tendono a formare nuovi spazi di filtro visivo tra il tessuto edificato e i territori esterni, siano previste ulteriori piantumazioni arboree autoctone ad alto fusto nelle aree a verde interposte tra l'intersezione a rotatoria in progetto e il nuovo fabbricato nonché in quelle previste lungo Corso Savona, compatibilmente con le esigenze di sicurezza in materia di viabilità;
- allo scopo di ottenere un più elevato livello qualitativo dell'inserimento paesaggistico dei nuovi interventi edilizi, ricercando una maggior coerenza con le componenti naturali delle sponde fluviali, per le colorazioni esterne delle facciate prospicienti su Corso Savona e sul Tanaro, come anche per le coperture, siano utilizzati cromatismi di minor luminosità rispetto a quelli proposti in progetto, adottando preferibilmente colori maggiormente compatibili con quelli naturali che contraddistinguono la vegetazione spondale presente lungo il Fiume Tanaro e il torrente Bobore.

Si riporta nel seguito l'elenco della documentazione oggetto del provvedimento:

N. progr.	Descrizione elaborato	Descrizione/Nomefile
1	<i>Istanza Regione</i>	IstanzaAutPaes_RegPiemonte.pdf
2	<i>Istanza</i>	Ex Mulino PEC_MODELLO DOMANDA AUT PAESAGGISTICA .pdf
3	<i>Relazione Paesaggistica</i>	Ex Mulino PEC_relazione paesaggistica_low res.pdf
4	<i>Relazione integrativa</i>	Ex Mulino PEC_integrazioni relazione paesaggistica.pdf
5	<i>Elaborato grafico di inquadramento</i>	1.1 Stralcio di PRGC, stralcio del PAI ed estratto di mappa catastale con individuazione dell'ambito di intervento.pdf
6	<i>Planimetria stato esistente</i>	1.2 Planimetria generale stato di fatto.pdf
7	<i>Piante situazione esistente</i>	1.3 Fabbricato _Ex Mulino__ piante dello stato di fatto.pdf
8	<i>Sezioni e profili esistente</i>	1.4 Sezioni e profili dello stato di fatto.pdf
9	<i>Documentazione fotografica</i>	1.5 Documentazione fotografica.pdf
10	<i>Elaborato grafico demolizioni</i>	2.1 Individuazione degli edifici in demolizione.pdf
11	<i>Progetto Pianta piano terra</i>	3.1 Pianta piano terra.pdf
12	<i>Progetto Pianta piano primo</i>	3.2 Pianta piano primo.pdf
13	<i>Progetto Pianta piano soppalco</i>	3.3 Pianta piano soppalco.pdf
14	<i>Progetto Pianta piano coperture</i>	3.4 Pianta piano delle coperture.pdf
15	<i>Progetto Profili e sezioni</i>	3.5 Profili e sezioni.pdf
16	<i>Progetto Viste prospettiche</i>	3.6 Viste prospettiche.pdf

Il Funzionario Istruttore  
*Arch. Mauro Martina*

Il Dirigente del Settore  
**Arch. Giovanni Paludi**

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*





Ministero

per i beni e le attività culturali e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO

Alessandria

Alla. **ALLA REGIONE PIEMONTE**  
Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
PEC: [territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it](mailto:territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it)

e. p. c. Alla **CITTÀ DI ASTI**  
Settore urbanistica e attività produttive  
PEC: [protocollo.comuneasti@pec.it](mailto:protocollo.comuneasti@pec.it)

**OGGETTO:** Risposta al foglio prot. n. 0000819 del 2021-01-05  
**AMBITO E SETTORE:** Tutela paesaggistica  
**DESCRIZIONE:** **CITTÀ DI ASTI**  
Piano esecutivo convenzionato Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa denominato "Ex Mulino" – Demolizione fabbricati in disuso e contestuale costruzione di edificio ad uso commerciale; Corso Savona 258 – area compresa tra corso Savona, via Lungo Tanaro dei Pescatori e via del Barcaiolo.  
**DATA RICHIESTA:** data di arrivo richiesta 05/01/2021;  
protocollo entrata richiesta n. 120 del 06.07.2021  
**RICHIEDENTE:** [REDACTED] Privato  
**PROCEDIMENTO:** Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.LGS. 42/2004 s.m.i.)  
**PROVVEDIMENTO:** **Parere**  
**DESTINATARIO:** **REGIONE PIEMONTE** Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
- Pubblico  
**Altro contenuto:** Sabap-Al prot. n. 8706 del 01/07/2020: prot. integrazioni n. 16344 del 01/12/2020

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio per gli effetti delle norme citate in oggetto e la documentazione progettuale con la relazione paesaggistica allegata all'istanza;

Considerato che la località interessata dall'intervento ricade in area tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c (*fascia 150 m fiumi, torrenti, corsi d'acqua*) del D.Lgs. n.42/2004 s.m.i., così come da ricognizione effettuata dal Piano Paesaggistico Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;

Tenuto conto che dalla *Relazione di approfondimento storico-progettuale* redatta da PARC Studio, emerge che il progetto in oggetto prevede "una volumetria di 10.954,09 mc" (ns. prot. 16344 del 01/12/2020)

Verificato che, ai sensi dell'articolo 3, comma c, della Legge regionale 32/2008 e s.m.i., l'intervento in oggetto risulta essere ricompreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto della procedura stabilita dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, è in capo alla Regione, in quanto trattasi di "interventi di nuovo impianto [...] pubblici o privati, che complessivamente prevedano una cubatura superiore a 10.000 metri cubi o a 3.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento";

Visto il condizionato e la *Relazione* della Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, allegata all'istanza (Rif. n. 120787/A1610B del 09/12/2020 120802/A1610B del 09/12/2020 120805/A1610B del 09/12/2020 120806/A1610B del 09/12/2020 120807/A1610B del 09/12/2020);

Questa Soprintendenza, considerato che la scelta progettuale è orientata alla valorizzazione dell'asse visuale di Corso Savona, favorendo la permeabilità visiva in ingresso e in uscita dalla città, andando a ricostituire parzialmente il sedime dell'esistente fabbricato produttivo con maggior coerenza con l'intorno urbanizzato e la fascia verde presente sul Fiume, e che il dislivello naturale del terreno permette di sfruttare le quote altimetriche per rendere meno impattante l'inserimento del nuovo fabbricato; e considerato che le opere proposte non appaiono tali da recare pregiudizio ai caratteri paesaggistici della località, esprime **parere favorevole** al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, alle stesse condizioni espresse dalla Regione Piemonte, di seguito riportate:







*Ministero per i beni e le attività culturali e del turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO

*pag. 2*

- in coerenza con gli orientamenti normativi del Ppr che, specie per gli interventi di rigenerazione urbana, tendono a garantire la realizzazione di idonee aree verdi con ripristino della continuità paesaggistica dell'ecosistema fluviale e che, per le porte urbane, tendono a formare nuovi spazi di filtro visivo tra il tessuto edificato e i territori esterni, siano previste ulteriori piantumazioni arboree autoctone ad alto fusto nelle aree a verde interposte tra l'intersezione a rotatoria in progetto e il nuovo fabbricato nonché in quelle previste lungo Corso Savona, compatibilmente con le esigenze di sicurezza in materia di viabilità;

- allo scopo di ottenere un più elevato livello qualitativo dell'inserimento paesaggistico dei nuovi interventi edilizi, ricercando una maggior coerenza con le componenti naturali delle sponde fluviali, per le colorazioni esterne delle facciate prospicienti su Corso Savona e sul Tanaro, come anche per le coperture, siano utilizzati cromatismi di minor luminosità rispetto a quelli proposti in progetto, adottando preferibilmente colori maggiormente compatibili con quelli naturali che contraddistinguono la vegetazione spondale presente lungo il Fiume Tanaro e il torrente Borbore.

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta, rimanendo in attesa di copia del provvedimento autorizzativo.

**IL SOPRINTENDENTE *ad interim***

*Luisa Papotti*

*Documento firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e ss.  
del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.*

Il Responsabile dell'Istruttoria: Arch. Francesca Filippi

