

Codice A1606C

D.D. 19 gennaio 2023, n. 25

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. MONDOVÌ (CN) - Intervento: Ristrutturazione edilizia dell'ex Collegio "La Madonnina" sito in Via Porta di Vasco n. 21. Autorizzazione paesaggistica.



ATTO DD 25/A1606C/2023

DEL 19/01/2023

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
A1600A - AMBIENTE, ENERGIA E TERRITORIO
A1606C - Urbanistica Piemonte Occidentale**

OGGETTO: D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. MONDOVÌ (CN) – Intervento: Ristrutturazione edilizia dell'ex Collegio “La Madonnina” sito in Via Porta di Vasco n. 21. Autorizzazione paesaggistica.

Vista l'istanza pervenuta da *omissis, omissis – omissis 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 Urbanistica Piemonte Occidentale 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;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della DGR n. 1-4046 del 17/10/2016, come modificata dalla DGR 1-3361 del 14 giugno 2021,

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 dal Settore Urbanistica Piemonte Occidentale 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)

tutto ciò premesso e considerato;

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il decreto legislativo 42/2004, Parte III;
- 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 Urbanistica Piemonte Occidentale (allegato 1) e nel parere vincolante formulato dal Soprintendente relativamente agli aspetti paesaggistici (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
(A1606C - Urbanistica Piemonte Occidentale)
Firmato digitalmente da Alessandro Mola

Allegato

Classif. 11.100/GESP/AE/951/2022A/A1600A

*Rif. n. 136207/A1606C del 07/11/2022
136208/A1606C del 07/11/2022
140484/A1606C del 15/11/2022*

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: MONDOVÌ (CN)
Intervento: Ristrutturazione edilizia dell'ex Collegio "La Madonnina" sito in Via Porta di Vasco n. 21.
Istanza: [REDACTED]

Esaminata l'istanza, qui pervenuta, tramite PEC, dal richiedente in data 7 novembre 2022, 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 previsto consiste nella ristrutturazione edilizia dell'ex Collegio "La Madonnina", realizzato a partire dal 1959 nella fascia collinare sottostante al rione Piazza di Mondovì e, da decenni, in stato di abbandono, e che il progetto è finalizzato alla realizzazione di nuove unità a uso abitativo e relativi parcheggi, contestualmente alla riqualificazione dell'intera area di proprietà con demolizione di fabbricati fatiscenti e adeguamento dei percorsi carrabili e pedonali di accesso al complesso principale,

rilevato che detto intervento ricade nella delimitazione dell'ambito sottoposto a tutela paesaggistica con Deliberazione della Giunta Regionale 12 luglio 2019, n. 1-62 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì (CN) ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio", e che l'edificio in oggetto rientra tra quelli "di forte impatto visivo che necessitano di attenti interventi di recupero e valorizzazione" citati nella stessa D.G.R.,

verificato che ai sensi dell'art. 3, comma 1, 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,

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 stesso, 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, ricadente all'interno dell'area tutelata con provvedimento di dichiarazione d'interesse pubblico imposto con Deliberazione della Giunta Regionale 12 luglio 2019, n. 1-62 avente per oggetto: *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì (CN) ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio"*, appare compatibile con la salvaguardia dei valori paesaggistici riconosciuti nel provvedimento e risulta conforme con le specifiche prescrizioni d'uso riportate nella scheda D017 del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte,

rilevato dalla Relazione paesaggistica (agg. luglio 2022) che l'intervento in oggetto prevede una *"diminuzione di circa 10.000 mc di volumetria"* con *"alleggerimento e semplificazione della sagoma esistente"* e che, in particolare, *"l'attuale percezione monolitica dell'immobile viene pertanto alleggerita mediante i seguenti accorgimenti progettuali:*

- *il progressivo arretramento delle solette dei lati corti (est e ovest) che conferiscono un nuovo andamento a gradoni del profilo;*
- *svuotamento degli avancorpi aggettanti del prospetto sud e la realizzazione di nuove terrazze coperte;*
- *minimizzazione delle modifiche al sistema strutturale di travi e pilastri (...);*
- *verde in facciata con sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione"*;

visto che, nella stessa Relazione paesaggistica, si chiarisce inoltre che:

- *la scelta progettuale di realizzare "un parcheggio interrato situato al di sotto dell'attuale piazzale cementato prospiciente al lato nord" e "un secondo livello di parcheggi coperti (...) recuperato al piano inferiore" è stata così definita "nell'ottica di limitare le quantità di scavo e di riporto della terra (circa 2.000 mc) e di limitare le modifiche percettibili allo stato dei luoghi";*
- *"la nuova autorimessa è collocata tra il fronte nord dell'edificio e la collina di Piazza" e, pertanto, detti lavori "non sono percepibili dall'intorno dell'area d'intervento e dal contesto paesaggistico"*;

- *“il presente intervento riqualifica un’area al momento degradata e ridimensiona nella sagoma e nella forma un manufatto del tutto estraneo e dequalificante il contesto paesaggistico di riferimento”;*
- *“le modifiche allo stato dei luoghi non compromettono l’intervisibilità da e verso il centro storico di Mondovì Piazza e con i siti di valore scenico, beni culturali e altri elementi di rilevanza paesaggistica. L’ex collegio si colloca infatti in posizione defilata e sottostante al centro storico”;*
- *l’impianto fotovoltaico di produzione energetica è integrato “nella nuova copertura a unica falda dell’edificio. Tale scelta assicura la non visibilità dell’impianto fotovoltaico dall’area sottostante la collina di Piazza”;*
- *“per quanto riguarda la scelta dei materiali di finitura, per non alterare la percezione del paesaggio collinare, saranno infatti messi in opera intonaci (tecnica ricorrente nell’ambito di riferimento) con cromie coerenti con quelle prescritte nel Piano Colore di Mondovì Piazza”;*
- *“l’intervento edile in progetto non prevede opere nelle aree di pertinenza tali da compromettere il sistema vegetazionale e tantomeno la percezione della collina di Piazza. L’area verde di pertinenza del complesso residenziale viene infatti mantenuta allo stato attuale”;*
- *“l’intervento edilizio non prevede alcuna sopraelevazione o ampliamento e le modifiche alle forme sono finalizzati al ridimensionamento del corpo di fabbrica esistente”;*
- *l’intervento di ristrutturazione riguarda “un edificio di forte impatto paesaggistico dequalificante del contesto di riferimento” e “mantiene la localizzazione originaria del manufatto rifiutando del tutto la dispersione edilizia e la nuova costruzione su aree non edificate”;*
- *“il sedime delle strade e dei percorsi esistenti sarà mantenuto invariato”;*

constatato dalle foto-modellazioni realistiche presenti nell’Allegato “E” della Relazione paesaggistica che l’ipotesi progettuale di ristrutturazione consente di limitare il forte impatto paesaggistico dell’edificio esistente e di inserirlo più armonicamente nel contesto,

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

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

- per la copertura fotovoltaica della falda del tetto siano scelte colorazioni scure, privilegiando l’utilizzo di rivestimenti che consentano di ridurre il riflesso della luce solare, ma in modo da non intaccare l’efficienza energetica dei pannelli;
- per le tinteggiature dei prospetti siano scelti colori con bassa luminosità che consentano, in ogni stagione, di garantire la massima integrazione con i cromatismi delle componenti naturali presenti nel territorio collinare circostante;
- contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie, siano realizzati interventi di riqualificazione dell’esistente assetto vegetazionale e dei percorsi pedonali presenti nell’intera area di pertinenza dell’immobile, salvaguardando e valorizzando gli esemplari arborei e arbustivi autoctoni e, in generale, le componenti naturali che connotano la percezione consolidata nel tempo della collina di Mondovì Piazza.

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

N. progr.	Descrizione elaborato	Descrizione/Nomefile
1	<i>Istanza</i>	Istanza autorizzazione ordinaria_Condominio La Madonnina.pdf
2	<i>Relazione Paesaggistica</i>	R01_Relazione Paesaggistica_rev1.pdf
3	<i>Documentazione d'archivio</i>	Allegato A-Documentazione d'archivio.pdf.p7m
4	<i>Documentazione fotografica contesto</i>	Allegato B_Documentazione fotografica (contesto).pdf.p7m
5	<i>Documentazione fotografica dell'area d'intervento</i>	Allegato C_Documentazione fotografica (area di intervento).pdf.p7m
6	<i>Sezioni dell'area ante e post progetto</i>	Allegato D_Sezione area di progetto.pdf.p7m
7	<i>Fotoinserimenti</i>	Allegato E - Fotoinserimenti.pdf.p7m
8	<i>Relazione tecnico illustrativa</i>	R1_Relazione tecnico illustrativa.pdf.p7m
9	<i>Stato di fatto - Inquadramento</i>	D_ARCH_T101.pdf.p7m
10	<i>Stato di fatto – Planimetria generale</i>	D_ARCH_T102.pdf.p7m
11	<i>Stato di fatto – Calcolo SUL e volumi</i>	D_ARCH_T103.pdf.p7m
12	<i>Stato di fatto – Pianta livello 0</i>	D_ARCH_T104.pdf.p7m
13	<i>Stato di fatto – Pianta livello 1</i>	D_ARCH_T105.pdf.p7m
14	<i>Stato di fatto – Pianta livello 2</i>	D_ARCH_T106.pdf.p7m
15	<i>Stato di fatto – Pianta livello 3</i>	D_ARCH_T107.pdf.p7m
16	<i>Stato di fatto – Pianta livello 4</i>	D_ARCH_T108.pdf.p7m
17	<i>Stato di fatto – Pianta livello 5</i>	D_ARCH_T109.pdf.p7m
18	<i>Stato di fatto – Pianta livello 6</i>	D_ARCH_T110.pdf.p7m
19	<i>Stato di fatto – Pianta livello 7</i>	D_ARCH_T111.pdf.p7m
20	<i>Stato di fatto – Pianta livello 8</i>	D_ARCH_T112.pdf.p7m
21	<i>Stato di fatto – Pianta livello 9</i>	D_ARCH_T113.pdf.p7m
22	<i>Stato di fatto – Prospetto nord</i>	D_ARCH_T114.pdf.p7m

23	<i>Stato di fatto – Prospetto sud</i>	D_ARCH_T115.pdf.p7m
24	<i>Stato di fatto – Prospetto est</i>	D_ARCH_T116.pdf.p7m
25	<i>Stato di fatto – Prospetto ovest</i>	D_ARCH_T117.pdf.p7m
26	<i>Stato di fatto – Sezione A</i>	D_ARCH_T118.pdf.p7m
27	<i>Stato di fatto – Sezione B</i>	D_ARCH_T119.pdf.p7m
28	<i>Progetto – Planimetria generale</i>	D_ARCH_T201.pdf.p7m
29	<i>Progetto – Calcolo SUL e volumi</i>	D_ARCH_T202.pdf.p7m
30	<i>Progetto - Pianta livello 0</i>	D_ARCH_T203.pdf.p7m
31	<i>Progetto - Pianta livello 1</i>	D_ARCH_T204.pdf.p7m
32	<i>Progetto - Pianta livello 2</i>	D_ARCH_T205.pdf.p7m
33	<i>Progetto - Pianta livello 3</i>	D_ARCH_T206.pdf.p7m
34	<i>Progetto - Pianta livello 4</i>	D_ARCH_T207.pdf.p7m
35	<i>Progetto - Pianta livello 5</i>	D_ARCH_T208.pdf.p7m
36	<i>Progetto - Pianta livello 6</i>	D_ARCH_T209.pdf.p7m
37	<i>Progetto - Pianta livello 7</i>	D_ARCH_T210.pdf.p7m
38	<i>Progetto - Pianta livello 8</i>	D_ARCH_T211.pdf.p7m
39	<i>Progetto - Pianta livello 9</i>	D_ARCH_T212.pdf.p7m
40	<i>Progetto – Prospetto nord</i>	D_ARCH_T213.pdf.p7m
41	<i>Progetto – Prospetto sud</i>	D_ARCH_T214.pdf.p7m
42	<i>Progetto – Prospetto est</i>	D_ARCH_T215.pdf.p7m
43	<i>Progetto – Prospetto ovest</i>	D_ARCH_T216.pdf.p7m
44	<i>Progetto – Sezione A</i>	D_ARCH_T217.pdf.p7m
45	<i>Progetto – Sezione B</i>	D_ARCH_T218.pdf.p7m
46	<i>Progetto – Pensiline parcheggi</i>	D_ARCH_T219.pdf.p7m
47	<i>Progetto – Cabina di trasformazione</i>	D_ARCH_T504.pdf.p7m
48	<i>Raffronto esistente e progetto – Planimetria generale</i>	D_ARCH_T301.pdf.p7m

49	<i>Raffronto esistente e progetto – Pianta livelli 0 e 1</i>	D_ARCH_T302.pdf.p7m
50	<i>Raffronto esistente e progetto – Pianta livelli 2 e 3</i>	D_ARCH_T303.pdf.p7m
51	<i>Raffronto esistente e progetto – Pianta livelli 4 e 5</i>	D_ARCH_T304.pdf.p7m
52	<i>Raffronto esistente e progetto – Pianta livelli 6 e 7</i>	D_ARCH_T305.pdf.p7m
53	<i>Raffronto esistente e progetto – Pianta livelli 8 e 9</i>	D_ARCH_T306.pdf.p7m
54	<i>Raffronto esistente e progetto – Prospetti nord e sud</i>	D_ARCH_T307.pdf.p7m
55	<i>Raffronto esistente e progetto - Prospetti est e ovest</i>	D_ARCH_T308.pdf.p7m
56	<i>Raffronto esistente e progetto - Sezioni</i>	D_ARCH_T309.pdf.p7m

Il Funzionario istruttore
Arch. Mauro Martina

Il Dirigente del Settore
Arch. Alessandro Mola

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



Ministero della cultura

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

Alessandria,

Alla

Regione Piemonte
Direzione Ambiente Energia e Territorio - Settore
Urbanistica Piemonte Occidentale
urbanistica.ovest@cert.regione.piemonte.it

OGGETTO: Risposta al foglio prot. n. 141257 e 141243 del 16/11/2022
AMBITO E SETTORE: Tutela paesaggistica
DESCRIZIONE: **MONDOVI - (CN)**
Ristrutturazione edilizia dell'ex Collegio "La Madonnina"
Via Porta di Vasco, 21 (C.F. fg. 93 part. 483, 467, 689)
DATA RICHIESTA: data di arrivo richiesta 16/11/2022
protocolli entrata richiesta n. 17656 del 18/11/2022 e 17680 del 21/11/2022
RICHIEDENTE: [REDACTED]
Privato
PROCEDIMENTO: Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.LGS. 42/2004 s.m.i.)
PROVVEDIMENTO: PARERE VINCOLANTE
DESTINATARIO: Regione Piemonte (CN) - Direzione Ambiente Energia e Territorio - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale
Pubblico
ALTRO CONTENUTO: /

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio per gli effetti delle norme citate in oggetto;

Vista la documentazione progettuale, la relazione paesaggistica allegata all'istanza e in particolare le fotosimulazioni prodotte e presenti nell'Allegato E alla suddetta relazione;

Considerato come l'intervento venga indicato ricadere nell'ambito sottoposto a tutela paesaggistica con Deliberazione della Giunta Regionale 12 luglio 2019, n. 1-62 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì (CN) ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio", e che l'edificio in oggetto rientra tra quelli "di forte impatto visivo che necessitano di attenti interventi di recupero e valorizzazione", citati nella stessa D.G.R.;

Tenuto conto che l'intervento non ricade all'interno di aree qualificate dal piano paesaggistico regionale come siti Unesco, SIR e ZPS;

Considerata la previsione di dematerializzazione delle volumetrie del complesso edilizio dell'ex Collegio "La Madonnina", edificato nella seconda metà del novecento (1959) nella fascia di collina limitrofa al rione Piazza di Mondovì; preso atto di quanto indicato dal proponente circa la "diminuzione di circa 10.000 mc di volumetria" e il contenimento della "percezione monolitica dell'immobile, il quale viene alleggerito mediante i seguenti accorgimenti progettuali:

- il progressivo arretramento delle solette dei lati corti (est e ovest) che conferiscono un nuovo andamento a gradoni del profilo;
- svuotamento degli avancorpi aggettanti del prospetto sud e la realizzazione di nuove terrazze coperte;
- minimizzazione delle modifiche al sistema strutturale di travi e pilastri (...);
- verde in facciata con sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione";

Visto quanto precisato in merito al "ridimensionamento nella sagoma e nella forma di un manufatto del tutto estraneo e dequalificante il contesto paesaggistico di riferimento", nonché quanto ulteriormente esposto in merito agli aspetti percettivi da e verso il centro storico di Mondovì Piazza, nonché dai siti di valore scenico e percettivo, dai beni culturali e altri elementi di rilevanza paesaggistica;

Preso atto della non previsione, nelle aree di pertinenza, di interventi tali da "compromettere il sistema vegetazionale e

tantomeno la percezione della collina di Piazza. L'area verde di pertinenza del complesso residenziale viene infatti mantenuta allo stato attuale";

Tenuto conto altresì dello stato di abbandono in cui permane da tempo l'intero compendio, del detrimento potenzialmente arrecato dalla monoliticità dello stesso nonché delle relative finalità progettuali - volte principalmente alla previsione di nuove unità con destinazione d'uso prettamente residenziale;

Considerato che, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 32/2008 e s.m.i., gli interventi in oggetto ricadono nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione;

Vista la relazione tecnica-illustrativa trasmessa da codesto Ente Regionale, in adempimento ai disposti del comma 7 dell'art. 146 del citato decreto, nella quale è stata verificata "[...] la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici [...]";

Richiamato il parere espresso dal suddetto Settore, acquisito con nota prot. 17680 del 21/11/2022, favorevole alle condizioni riportate a seguire:

- *per la copertura fotovoltaica della falda del tetto siano scelte colorazioni scure, privilegiando l'utilizzo di rivestimenti che consentano di ridurre il riflesso della luce solare, ma in modo da non intaccare l'efficienza energetica dei pannelli;*
- *per le tinteggiature dei prospetti siano scelti colori con bassa luminosità che consentano, in ogni stagione, di garantire la massima integrazione con i cromatismi delle componenti naturali presenti nel territorio collinare circostante;*
- *contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie, siano realizzati interventi di riqualificazione dell'esistente assetto vegetazionale e dei percorsi pedonali presenti nell'intera area di pertinenza dell'immobile, salvaguardando e valorizzando gli esemplari arborei e arbustivi autoctoni e, in generale, le componenti naturali che connotano la percezione consolidata nel tempo della collina di Mondovì Piazza.*

Tutto ciò premesso, considerato che l'intervento prevede la dematerializzazione delle volumetrie afferenti al complesso della Madonna, operando peraltro una riduzione della cubatura oltre alla completa revisione dei caratteri architettonici e materici delle facciate, questo Ufficio ritiene in via generale che l'intervento sull'edificio non paia tale da arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici della località tutelata, fatta eccezione per quanto relativo alla demolizione del fabbricato contrassegnato dal numero 2 nella Fig. 3 e 7 della Relazione Paesaggistica; pertanto, questa Soprintendenza, esclusivamente per i soli aspetti di competenza paesaggistica, esprime **parere favorevole** all'emissione della relativa autorizzazione, concordando con quanto espresso dalla competente Direzione Ambiente Energia e Territorio - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale della Regione Piemonte, subordinando l'intervento alle ulteriori vincolanti prescrizioni riportate a seguire:

- Per quanto attiene ai moduli fotovoltaici previsti in copertura, dovranno prediligersi l'utilizzo di elementi traslucidi ovvero, qualora oggettivamente non possibile, colorazioni degli elementi analoghe al manto, prevedendo rivestimenti che consentano di ridurre il riflesso della luce solare, senza rifletterla, al fine di realizzare la migliore integrazione e mimesi paesaggistica;
- In via generale gli elementi metallici previsti in progetto dovranno prevedere superfici opache e non riflettenti;
- In relazione alla previsione dell'impiego del verde strutturale nelle facciate esterne, al fine di garantirne la costante manutenzione e conferire comunque la migliore percezione paesaggistica alle facciate, dovrà prevedersi unitario piano di manutenzione volto alla relativa gestione dei suddetti caratteri estetico - percettivi e degli aspetti fitosanitari, al fine di garantire la coerente attuazione e resa della previsione progettuale;
- Particolare cura dovrà inoltre essere posta nell'analisi illuminotecnica da prevedersi per il complesso architettonico, riducendone sensibilmente e per quanto maggiormente possibile gli impatti e le percepibilità nella visione notturna; quanto sopra anche in considerazione della pozione e dell'accentuata percepibilità dal contesto circostante;
- In relazione a quanto previsto dalle prescrizioni specifiche del vincolo di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. le quali prevedono, relativamente agli interventi edilizi che interessano le aree di pertinenza dei fabbricati, la previsione di un adeguato progetto di sistemazione vegetazionale delle aree stesse che tenga conto delle finalità di salvaguardia e di valorizzazione delle componenti naturali che connotano la percezione consolidata nel tempo della collina di Mondovì Piazza, si ribadisce quanto già indicato dal competente Settore Regionale di riferimento, in merito alla necessità di prevedere "*interventi di riqualificazione dell'esistente assetto vegetazionale e dei percorsi pedonali presenti nell'intera area di pertinenza dell'immobile, salvaguardando e valorizzando gli esemplari arborei e arbustivi autoctoni e, in generale, le componenti naturali che connotano la percezione consolidata nel tempo della collina di Mondovì Piazza*". Si precisa come dovranno essere poste in essere adeguate quantità di esemplari arborei e arbustivi autoctoni, in buono stato



vegetativo, adeguatamente conformati e privi di difetti e patologie, da accudirsi mediante dedicate cure colturali fino a completo attecchimento. I relativi posizionamenti dovranno ulteriormente mitigare paesaggisticamente l'intervento, nonché incrementare e meglio definire la caratteristica continuità vegetazionale del versante e delle aree limitrofe;

- Le pavimentazioni dei percorsi carrai e pedonali dovranno risultare prevalentemente drenanti e comunque integrati, anche cromaticamente, ai caratteri del paesaggio, ricorrendo eventualmente a materiali ecocompatibili dall'alta resa dal punto di vista degli inserimenti paesaggistici.

Per quanto attiene alla previsione di demolizione sopra richiamata del corpo di fabbrica preesistente, indicato di impianto rettangolare e sviluppatosi su tre livelli fuori terra e uno interrato (*cf. Fig. 3 e 7 della Relazione Paesaggistica*), non compiutamente documentato e descritto nella relazione paesaggistica anche in relazione alla possibile permanenza di caratteri tradizionali di interesse (risultando di fatto sempre citato marginalmente), l'Ufficio sospende eventuali determinazioni in merito alla possibile demolizione dello stesso e alle opere a questo strettamente correlate, richiedendo al contempo venga circostanziato il momento di effettiva realizzazione, la relativa vetustà nonché le reali condizioni statiche e strutturali (prendendo atto di quanto indicato circa l'attuale stato di avanzato degrado). Dovrà inoltre esserne chiarita la relativa consistenza architettonica e materica, anche eventualmente dimostrando la non presenza di caratteri di interesse storico e testimoniale, attraverso dedicato rilievo comprensivo di report fotografico di dettaglio, anche degli ambienti interni. Si precisa infine che dovranno essere chiariti gli aspetti legati alla titolarità e alla qualificazione giuridica della proprietà del suddetto bene, precisando se appartenente a soggetti privati, pubblici o a persone giuridiche a queste equiparate.

Inoltre, fermo restando la necessità di supportare oggettivamente le motivazioni che portano alla necessità della previsione della demolizione, nonché l'impossibilità di addivenire a una modifica progettuale tale da permetterne la relativa conservazione – nell'eventualità in cui l'edificio rivesta caratteri di pregio - nella relazione paesaggistica dovrà altresì essere chiarita in dedicato paragrafo la specifica coerenza della suddetta previsione in ragione degli obiettivi, direttive e prescrizioni indicate nel vicolo di cui alla D.G.R. n. 1-62 del 12/07/2019.

Si riporta infine quanto previsto dalla suddetta D.G.R. in merito agli interventi modificativi dello stato dei luoghi, i quali non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i siti e i contesti di valore scenico ed estetico, quali i fulcri visivi, beni culturali ed elementi di rilevanza paesaggistica, presenti nell'area oggetto di dichiarazione.

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

IL SOPRINTENDENTE *ad interim*
Arch. Lisa Accurti
*Documento firmato digitalmente ai sensi
degli artt. 20 e ss del D.Lgs 82/2005 e s.m.i*

Il responsabile dell'istruttoria
arch. Massimo Nappo/arch. Marco Carlotti

