

Codice A1606C

D.D. 11 maggio 2023, n. 323

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. Comune di Orbassano (TO) - Intervento: Piano di recupero per interventi di risanamento, ristrutturazione e mutamento destinazione d'uso presso Cascina Gonzole. Autorizzazione paesaggistica.



ATTO DD 323/A1606C/2023

DEL 11/05/2023

**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. Comune di Orbassano (TO) – Intervento: Piano di recupero per interventi di risanamento, ristrutturazione e mutamento destinazione d’uso presso Cascina Gonzole. Autorizzazione paesaggistica.

Vista l’istanza pervenuta dalla sig.ra *omissis* legale rappresentante della Mosso Costruzioni s.r.l. e dalla sig.ra *omissis* legale rappresentante della Cooperativa Sociale Mirafiori 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/948/2022A/A1600A

Rif. n. 134018/A1606C del 02/11/2022

Rif. n. 18793/A1606C del 09/02/2023

Rif. n. 31885/A1606C del 03/03/2023

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: **Orbassano (TO)**
Intervento: **Piano di recupero per interventi di risanamento, ristrutturazione e mutamento destinazione d'uso presso Cascina Gonzole**
Istanza: **autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario da parte della Sig.ra [REDACTED] legale rappresentante della Mosso Costruzioni s.r.l. e della Sig.ra [REDACTED] legale rappresentante della Cooperativa Sociale Mirafiori**

Esaminata l'istanza, qui pervenuta, tramite PEC (a seguire attraverso il download tramite il link https://drive.google.com/drive/folders/11otl4cchZMf-kgqpKnkKQ_SuREbZgBLp?usp=share_link), dal richiedente in data 02/11/2022 nota prot. n. 134018, integrata con la documentazione pervenuta tramite PEC in data 09/02/2023 prot. n° 18793, 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 e aggiornata a seguito degli atti integrativi pervenuti (09/02/2023 prot. n° 18793),

visti gli ulteriori atti integrativi pervenuti (03/03/2023 prot. n° 31885),

considerato che gli interventi previsti consistono nel risanamento, nella ristrutturazione e nel mutamento della destinazione d'uso dell'impianto edilizio della Cascina Gonzole, ovvero nel totale recupero con il consolidamento alle destinazioni sociali preesistenti, la conversione alle destinazioni residenziali-terziarie e la conservazione della Cappella alle sue proprie destinazioni confessionali, organizzati secondo 2 comparti cui di seguito si riportano i dati principali:

- comparto 1 (manica a, b, c, d, e, f)
 - superficie coperta esistente totale pari a complessivi mq. 4984,00;
 - SUL a destinazione residenziale legata all'attività agricola esistente pari a 493,98 per una volumetria pari a 1510,82 mc;
 - SUL agricola esistente pari a mq 7048,55 per una volumetria pari a 27.890,62 mc;
 - SUL totale esistente pari a 7048,55 per una volumetria totale esistente pari a mc 29.288,06;
- comparto 2 (manica g e h) (*escluso l'edificio "Castello" non oggetto di intervento*)
 - superficie coperta esistente totale pari a complessivi mq. 910,00;
 - SUL agricola pari a mq 700,15 per una volumetria pari a 2940,58 mc;
 - SUL totale esistente pari a 700,15 per una volumetria totale esistente pari a mc 2940,58;

gli interventi, così come declinati dai progettisti, si propongono di agire per la conservazione delle caratteristiche edilizie storiche degli edifici, la ricerca della rivisitazione e la valorizzazione degli impianti originari;

verificato che ai sensi della legge regionale n. 32 del 1 dicembre 2008 art. 3, l'intervento in oggetto è ricompreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione, in quanto riconducibile agli effetti del comma 1 lett. c) ovvero: "*...interventi di nuovo impianto, di completamento, di ampliamento o di ristrutturazione di edifici esistenti, 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 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, e fatte salve le valutazioni degli enti competenti in merito alla compatibilità dell'intervento con il piano d'area vigente (Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto torinese),

accertato che l'intervento proposto, ricadente all'interno dell'area tutelata con provvedimento di dichiarazione d'interesse pubblico imposto con D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014, ai sensi dell'art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, avente per oggetto: **Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Stupinigi - Podere Gonzole**, appare compatibile con la salvaguardia dei valori paesaggistici

riconosciuti nel provvedimento e risulta conforme con le specifiche prescrizioni d'uso (individuabili al punto 3 - "prescrizioni d'uso" inserite all'interno dell'ALLEGATO B – DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL TENIMENTO DI STUPINIGI – PODERE GONZOLE) riportate nella scheda D (Numero di riferimento regionale: D002 - Codice di riferimento ministeriale: 10330) del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte,

accertato altresì che l'intervento proposto appare compatibile con le finalità di tutela delle componenti fisico-naturalistiche dell'ambito tutelato ai sensi dell'art. 142 lett. "f" del D.Lgs 42/2004,

Il Piano di Recupero prevede interventi di "recupero e rifunzionalizzazione" degli immobili esistenti definendo le modalità di intervento nel complesso cascinale inserendo nuove funzioni, coerenti con gli immobili di valore storico e con le attività ancora presenti; pertanto le previsioni del progetto non hanno effetto negativo sulle tutele presenti, non presentando rischi e/o contrasti con il profilo di conservazione del bene architettonico;

considerato che le opere così come proposte non appaiono tali da recare pregiudizio alle caratteristiche paesaggistiche della località,

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

- *la linea di gronda del manto di copertura in coppi, relativamente al corpo di fabbrica riconducibile all'Unità di Suolo 2 Fabbricato 2 nel lato prospetto interno (sud), sia prolungata allineandosi a quanto già previsto nella porzione di copertura di sx del medesimo prospetto, ovvero fino all'appoggio del filo pilastri esistente;*

- *la delimitazione dei parcheggi privati (accesso all'area di manovra e relativi stalli) sia realizzata con soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi al fine di non ostacolare la continuità del paesaggio agrario tradizionale;*

- *gli ingressi pedonali alla corte interna siano resi liberamente accessibili e pertanto sprovvisti di elementi strutturanti l'accesso pedonale, salvo motivazioni di sicurezza al momento non disponibili.*

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

N. progr.	Descrizione elaborato	Descrizione/Nomefile
1	<i>Istanza</i>	ISTANZA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.PDF.P7M
2	<i>Relazione Paesaggistica</i>	RELAZIONE PAESAGGISTICA REV.PDF.P7M
3	<i>Relazione Illustrativa</i>	RELAZIONE PDR GONZOLE.PDF.P7M
4	<i>Inquadramento urbanistico</i>	TAV 04 REV - INQUADRAMENTO.PDF.P7M
5	<i>Planimetria</i>	TAV 05 REV - PLANIMETRIA GENERALE.PDF.P7M

	<i>generale</i>	
6	<i>Unità di suolo 2 – edificio 1-9-10-11 (piante)</i>	TAV 06a REV - U.D.S. 2 ED.1-9-10-11 PIANTE.PDF.P7M
7	<i>Unità di suolo 2 – edificio 1-9-10-11 (prospetti e sezioni)</i>	TAV 06b REV - U.D.S. 2 ED.1-9-10-11 PROSPETTI.PDF.P7M
8	<i>Unità di suolo 2 – edificio 2-3 (piante piano terreno e piano primo)</i>	TAV 07a REV - U.D.S. 2 ED. 2-3 PIANTE PT – P1.PDF.P7M
9	<i>Unità di suolo 2 – edificio 2-3 (piante piano secondo e copertura)</i>	TAV 07b REV - U.D.S. 2 ED. 2-3 PIANTE P2 – PC.PDF.P7M
10	<i>Unità di suolo 2 – edificio 2-3 (prospetti e sezioni)</i>	TAV 07c REV - U.D.S. 2 ED. 2-3 PROSPETTI.PDF.P7M
11	<i>Unità di suolo 2 – edificio 4-5-6-7 (piante)</i>	TAV 08a REV - U.D.S. 2 ED.4-5-6-7 PIANTE.PDF.P7M
12	<i>Relazione agronomica</i>	RELAZIONE AGRONOMICA - del 18 01 23.pdf.p7m
13	<i>Unità di suolo 2 – edificio 4-5-6-7 (prospetti e sezioni)</i>	TAV 08b REV - U.D.S. 2 ED.4-5-6-7 PROSPETTI.PDF.P7M
14	<i>Unità di suolo 2 – edificio 8 (piante)</i>	TAV 09a REV - U.D.S. 2 ED.8 PIANTE.PDF.P7M
15	<i>Unità di suolo 2 – edificio 8 (prospetti e sezioni)</i>	TAV 09b REV - U.D.S. 2 ED.8 PROSPETTI.PDF.P7M
16	<i>Unità di suolo 2 – edificio 12 (piante)</i>	TAV 10a REV - U.D.S. 2 ED. 12 PIANTE.PDF.P7M
17	<i>Unità di suolo 2 – edificio 12 (prospetti e sezioni)</i>	TAV 10b REV - U.D.S. 2 ED. 12 PROSPETTI.PDF.P7M
18	<i>Unità di suolo 3 – edificio 2-3-5 (piante)</i>	TAV 11a REV - U.D.S. 3 ED.2-3-5 PIANTE.PDF.P7M
19	<i>Unità di suolo 3 – edificio 2-3-5 (prospetti e</i>	TAV 11b REV - U.D.S. 3 ED.2-3-5 PROSPETTI.PDF.P7M

	<i>sezioni)</i>	
20	<i>Unità di suolo 3 – edificio 4 (piante)</i>	TAV 12a REV - U.D.S. 3 ED. 4 PIANTE.PDF.P7M
21	<i>Unità di suolo 3 – edificio 4 (prospetti e sezioni)</i>	TAV 12b REV - U.D.S. 3 ED. 4 PROSPETTI.PDF.P7M
22	<i>Tavola tipologica</i>	TAV 13 REV - TAVOLA TIPOLOGICA.PDF.P7M
23	<i>Sistemazione del suolo</i>	TAV 14 REV - SISTEMAZIONE DEL SUOLO.PDF.P7M
24	<i>Tavola sinottica dei serramenti</i>	TAV 15 REV - TAVOLA SINOTTICA SERRAMENTI.PDF.P7M
25	<i>Tavola del colore</i>	TAV 16 REV - TAVOLA DEL COLORE.PDF.P7M
26	<i>Calcoli volumetrie</i>	TAV 17 REV - CALCOLI VOLUMETRIE.PDF.P7M
27	<i>Verifica volume unità di suolo 2 edificio 8</i>	TAV 18 REV - VERIFICA VOLUME U.D.S. 2 ED.8.PDF.P7M
28	<i>Aree a standard</i>	TAV 19 REV - AREE A STANDARD.PDF.P7M
29	<i>Schema esecutivo aree a parcheggio pubblico</i>	TAV 20 REV - SCHEMA ESECUTIVO PARCHEGGIO PUBBL.PDF.P7M
30	<i>Documentazione fotografica – stato di fatto</i>	TAV 22 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.PDF.P7M
31	<i>Fotoinserimenti</i>	TAV 23 REV – FOTOINSERIMENTI.PDF.P7M
32	<i>Schema dei percorsi in progetto</i>	TAV 24 - SCHEMA DEI PERCORSI.PDF.P7M
33	<i>Esemplificazioni di elementi di facciate e loro soluzioni costruttive e decorative</i>	TAV 25 - SOLUZIONI FACCIATE.PDF.P7M

Distinti saluti.

Il Funzionario Istruttore
Arch. Marcello Comollo

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 LA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Torino, (data pec)

Alla **Regione Piemonte**
Direzione Ambiente, Energia e territorio
urbanistica.ovest@cert.regione.piemonte.it

All'Arch. [REDACTED]
C.so Regina Margherita 161 Torino (TO)
[REDACTED]
per conto della proprietà
Sig.ra [REDACTED]
legale rappresentante della Mosso Costruzioni s.r.l.
Sig.ra [REDACTED]
legale rappresentante della Cooperativa Sociale
Mirafiori

p.c. Al Comune di **Orbassano** (TO)
protocollo@pec.comune.orbassano.to.it

AMBITO E SETTORE: Tutela paesaggistica / Tutela architettonica / Tutela archeologica
DESCRIZIONE: Comune: **ORBASSANO** - (TO)
Bene e oggetto dell'intervento: Cascina Gonzole, Piano di recupero per interventi di risanamento, ristrutturazione e mutamento destinazione d'uso
Indirizzo: Regione Gonzole, 5
DATA RICHIESTA: Data di arrivo richiesta: 10/03/2023
Protocollo entrata richiesta: n. **5048 del 14/03/2023** (Parte III, D.Lgs. 42/2004)
Data di arrivo richiesta: 20/03/2023
Protocollo entrata richiesta: n. **5518 del 20/03/2023** (Parte II, D.Lgs. 42/2004)
RICHIEDENTE: [REDACTED] - Privato
PROCEDIMENTO: Parere vincolante per Autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i)
Parere vincolante per interventi su beni culturali (art.21 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.)
PROVVEDIMENTO: Parere vincolante - Autorizzazione
DESTINATARIO: Comune di Orbassano (TO) - Pubblico

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio per gli effetti delle norme citate in oggetto dalla Regione Piemonte e contestualmente dalla Sig.ra [REDACTED], Legale rappresentante della ditta Mosso Costruzioni S.r.l. per l'intervento in oggetto;

Considerato che la località interessata dall'intervento ricade all'interno dell'area tutelata ai sensi dell'art. 142, lett. "f" del D.Lgs 42/2004 e inoltre con provvedimento di dichiarazione d'interesse pubblico imposto con D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014, ai sensi dell'art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, avente per oggetto: *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Stupinigi - Podere Gonzole*;

Considerato che il bene in oggetto risulta sottoposto ai disposti di tutela di cui alla parte II del d.lgs 42/2004 e s.m.i ai sensi degli artt. 10-12 e in forza della D.D.R. 25/08/2005;

a) Con riferimento alle previsioni di tutela della Parte III del d.lgs 42/2004 e s.m.i.

TUTELA PAESAGGISTICA:

Esaminate la documentazione progettuale, la relazione tecnica e la relazione paesaggistica allegate all'istanza;

Vista la relazione tecnica-illustrativa trasmessa da codesto Ente, in adempimento ai disposti del comma 7 dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.;



Verificata la conformità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, e valutata la compatibilità paesaggistica delle opere proposte;

Accertato che l'intervento proposto, ricadente all'interno dell'area tutelata con il provvedimento sopracitato di dichiarazione d'interesse pubblico imposto con D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014, ai sensi dell'art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, avente per oggetto: *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Stupinigi - Podere Gonzole*, appare compatibile con la salvaguardia dei valori paesaggistici riconosciuti nel provvedimento medesimo e risulta conforme con le specifiche prescrizioni d'uso (individuabili al punto 3 - "prescrizioni d'uso" inserite all'interno dell'All. B) riportate nella scheda D (Numero di riferimento regionale: D002 - Codice di riferimento ministeriale: 10330) del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte;

Accertato altresì che l'intervento proposto appare compatibile con le finalità di tutela delle componenti fisico-naturalistiche dell'ambito tutelato ai sensi dell'art. 142, lett. "f" del D.Lgs 42/2004,

Vista la Relazione favorevole condizionata rilasciata dalla Regione Piemonte, assunta agli atti di quest'Ufficio con prot. n. 5048 del 14/03/2023;

Vista la Relazione agronomica del dott. Agr. [REDACTED]

Questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ai sensi delle norme richiamate e delle altre vigenti, per quanto attiene alla tutela paesaggistica, esprime parere favorevole all'intervento proposto, rimandando ogni prescrizione alle valutazioni espresse ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004;

b) Con riferimento alle previsioni di tutela della Parte II del d.lgs 42/2004 e s.m.i.

TUTELA ARCHITETTONICA

In risposta all'istanza relativa ai lavori in oggetto, questa Soprintendenza, ai sensi della normativa vigente e a mente dei numerosi colloqui e dei confronti intercorsi con i progettisti da parte dei funzionari incaricati d'area, per quanto di competenza, valutato che l'intervento risulta compatibile dal punto di vista architettonico, **autorizza** l'esecuzione delle opere così come indicate negli elaborati progettuali, ferme restando le seguenti vincolanti prescrizioni:

- sia garantita la conservazione e la fruizione della cappella di pertinenza al complesso;
- siano puntualmente restaurati gli elementi di dettaglio tuttora presenti che caratterizzano il complesso edilizio (tutte le arcate in mattoni; la meridiana presente sul pilastro della corte; la porzione intonacata sul pilastro adiacente che presenta incisioni storiche; date e indicazioni a carboncino presenti sul passo carraio dell'ingresso ovest; formelle in ceramica sull'edificio che forma angolo tra la manica sud e la manica est, per le quali si individuerà congiuntamente una idonea collocazione; il cippo di confine che presenta la croce trifogliata mauriziana; il lungo paramento murario a tecnica mista con ciotoli alternati a mattoni posti di piatto su lato strada);

- riguardo la manica di fabbrica del cosiddetto 'Studentato', la linea di gronda del manto di copertura in coppi, nel lato del prospetto interno (sud), sia prolungata allineandosi a quanto già previsto nella porzione di copertura di sx del medesimo prospetto, ovvero fino all'appoggio del filo pilastri esistente; se possibile, rispetto alle volumetrie consentite in aumento, si allineino i prospetti dei due livelli del piano terreno e primo piano. Su tale prospetto interno sotto il porticato, sia proiettata con fascie verticali in mattoni, la scansione dei pilastri del porticato medesimo e il materiale di rivestimento dei due livelli sia lo stesso, si eviti quindi l'uso dell'intonaco per le finiture di facciata;

- riguardo il fronte sul nuovo parcheggio, ad esclusione del corpo alto, al fine di mantenere inalterata la tipologia edilizia dell'edificio rurale esistente, si eviti l'uso delle gelosie esterne per le finestre, sostituendole con gli scuri interni, inoltre si mantenga quanto più possibile, rispetto alle esigenze di riuso, la posizione originaria della aperture esistenti;

- riguardo la manica di fabbrica dell'ex-Essicatoio, sul fronte esterno, la larghezza delle lesene che contraddistinguono la facciata, sia mantenuta sempre costante lungo tutta l'altezza, mentre sul fronte interno si conservi quanto più possibile l'originale tessitura muraria, lasciando evidente la finitura a intonaco delle finestre tamponate che non vengono riaperte e, se in opera, si mantenga il sottosquadro delle tamponature medesime, riproponendolo per le aperture che invece vengono chiuse;

- riguardo il fabbricato denominato ex-Asilo, si allineino tutte le bucatore presenti sui due livelli, regolarizzando così il ritmo tra pieni e vuoti;



- riguardo infine il fabbricato ricostruito in corrispondenza del castello attualmente in stato di rudere, si tenga un unico filo di facciata tra i due livelli in modo tale che il balcone in progetto sia realizzato sul modello di un tradizionale ballatoio a sbalzo costruito con soletta in pietra o in metallo; si allineino inoltre, le bucaure dei due livelli;
- siano presentate, in occasione di sopralluogo da concordare con l'Ufficio scrivente, opportune campionature relative alle varie tipologie individuate per le finiture di facciata, al fine di valutare puntualmente le scelte materiche e di coloritura;
- tutte le piantumazioni di alberature di nuovo impianto siano garantite di pronto effetto con diametro del tronco di 25 cm circa, privilegiando speci autoctone;
- la delimitazione dei parcheggi privati (accesso all'area di manovra e relativi stalli) sia realizzata con soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi al fine di non ostacolare la continuità del paesaggio agrario tradizionale;
- gli ingressi pedonali alla corte interna siano resi liberamente accessibili e pertanto sprovvisti di elementi strutturali l'accesso pedonale, salvo motivazioni di sicurezza al momento non disponibili;
- per la posa della linea vita si impieghino tutte le possibili opere di mitigazione da un punto di vista cromatico e di altezza dei perni di ancoraggio;
- il tetto fotovoltaico sia realizzato con pannelli dalla superficie antiriflesso di colore rosso a imitazione del colore del coppo tradizionale;
- infine, la Scrivente rimanda ad una successiva fase di approfondimento progettuale, l'autorizzazione di competenza relativa al locale seminterrato destinato agli studenti e agli utenti esterni proposto per la corte interna della cascina, auspicando sin d'ora che quali spazi comuni di aggregazione si utilizzino i volumi già esistenti o si possano predisporre strutture fuori terra leggere e completamente reversibili.

TUTELA ARCHEOLOGICA:

Premesso che:

- le questioni relative alla tutela archeologica non sono affrontate in nessuno degli elaborati progettuali presentati, sebbene nel corso degli incontri con progettisti e committenza del 5 febbraio e del 12 febbraio 2019 si fosse concordato un controllo da parte di archeologi qualificati agli scavi previsti per la realizzazione dei vespai aerati e delle trincee esplorative lungo il perimetro delle maniche fabbricate, per una prima valutazione sulla possibile presenza di depositi o strutture di interesse archeologico nell'area di progetto;
- con nota prot. n. 19211 del 11.12.2020 la necessità di tale controllo era ribadita per quanto riguarda il consolidamento statico della parete nord (depositi e magazzini);
- risulta alla Scrivente che scavi archeologici preventivi siano stati effettuati a partire da settembre 2019, ma nessuna documentazione in merito agli esiti di tali attività è stata trasmessa a questo Ufficio, come nessuna eventuale comunicazione in merito alla sospensione di quanto in precedenza concordato; in particolare, nel corso di un sopralluogo del giorno 13 novembre 2019, si è presa visione di un sondaggio, dove sono emersi i resti di una fornace per laterizi coperta da un piano acciottolato, il cui scavo archeologico non risulta concluso;
- vista l'ampia estensione degli scavi e degli scotici previsti per la fondazione di nuove strutture, la realizzazione di intercapedini e vespai aerati e l'abbassamento del piano di calpestio negli edifici 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 2.1-2.11, nella corte e nel giardino interni e per la realizzazione dei nuovi parcheggi, dovrà essere prevista un'assistenza archeologica continuativa da parte di operatori specializzati a tutti gli scotici e scavi, sotto la supervisione della Scrivente, che dovrà essere preventivamente informata del calendario previsto per i lavori e del nominativo della ditta archeologica incaricata;
- per quanto riguarda le "tracce di muri antichi segnalati con rilevati in pietra" nell'area del primitivo insediamento, prima di definire qualunque soluzione progettuale, che sarà concordata con la Scrivente, andranno estensivamente verificati e documentati, attraverso indagini condotte con metodologia archeologica, andamento, consistenza, stato di conservazione e contesto stratigrafico di tali strutture; altrettanto andrà fatto per l'area limitrofa dove sono previste piantumazioni di alberi ad alto fusto.

Questo Ufficio si riserva di verificare in qualsiasi momento che le opere siano eseguite a regola d'arte, e conformemente alla documentazione di progetto approvata, e resta a disposizione per sopralluoghi e pareri; dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori e di eventuali circostanze impreviste e problematiche che dovessero insorgere durante l'esecuzione delle opere.



Il presente atto approvativo potrà subire variazioni o annullamento (principio di autotutela) ove la documentazione risulti imprecisa, oppure in corso d' opera si riscontrino situazioni o ritrovamenti non accertabili preliminarmente.

Si ricorda che gli estremi della presente autorizzazione espressa ai sensi della parte II dovranno essere riportati sul cartello di cantiere e si richiede, al fine di una corretta documentazione dell'intervento, che venga consegnata entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori la completa documentazione archeologica e una integrale documentazione fotografica delle opere eseguite.

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta, rimanendo in attesa di copia del provvedimento autorizzativo ai sensi dell'art. 146 D.Lgs.42/2004.

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Lisa Accurti

*Documento firmato digitalmente ai sensi
degli artt. 20 e ss del D.Lgs 82/2005 e s.m.i*

I Responsabili dell'Istruttoria

arch. Cecilia Castiglioni (cecilia.castiglioni@cultura.gov.it)

dott. Federico Barello (federico.barello@cultura.gov.it)

geom. Rosaria Demma

