

Codice A1607C

D.D. 1 ottobre 2025, n. 717

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32 -ASTI (AT) - Intervento: approvazione Strumento Urbanistico Esecutivo - P.E.C.L.I. REGEN2025 sito in Corso Torino 362 - C.T. foglio 54, particelle 722, 723, 565 e 567. Autorizzazione paesaggistica.



ATTO DD 717/A1607C/2025

DEL 01/10/2025

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
A1600A - AMBIENTE, ENERGIA E TERRITORIO
A1607C - Urbanistica Piemonte Orientale**

OGGETTO: D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32 –ASTI (AT) - Intervento: approvazione Strumento Urbanistico Esecutivo - P.E.C.L.I. REGEN2025 sito in Corso Torino 362 – C.T. foglio 54, particelle 722, 723, 565 e 567. Autorizzazione paesaggistica.

Vista l'istanza della *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 Orientale 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 sono decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del Soprintendente senza che il medesimo abbia reso il parere di competenza;

considerato che in base al comma 9 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, decorso inutilmente il termine sopra indicato senza che il Soprintendente si sia pronunciato, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione;

attestato che, ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024 e in esito all'istruttoria sopra richiamata, il presente provvedimento non comporta effetti contabili diretti né effetti prospettici sulla gestione finanziaria, economica e patrimoniale della Regione Piemonte, in quanto mero esercizio di una potestà amministrativa prevista dalla legge per la cura dei pubblici interessi;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024;

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 Orientale e la conseguente relazione tecnica predisposta in merito all'intervento in oggetto, che si intende recepita integralmente nella presente determinazione; (allegato 1)

tutto ciò premesso e considerato

LA DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- visto il decreto legislativo 42/2004, Parte III;
- vista la legge regionale 32/2008;
- vista la legge regionale 23/2008, articolo 17, comma 3, lettera i);

DETERMINA

di prendere atto che il Soprintendente, a fronte della richiesta regionale, non ha espresso il parere di competenza e che pertanto si sono verificate le condizioni di cui al comma 9 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'amministrazione competente;

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 Orientale (allegato 1), che si intende qui integralmente recepita e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

L'autorizzazione paesaggistica è efficace 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. Il termine di efficacia dell'autorizzazione, stabilito dal comma 4 dell'art. 146 del d.lgs 42/2004, decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

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 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.

LA DIRIGENTE (A1607C - Urbanistica Piemonte Orientale)
Firmato digitalmente da Caterina Silva

Allegato

Allegato 1

Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Urbanistica Piemonte Orientale
urbanistica.est@regione.piemonte.it
PEC urbanistica.est@cert.regione.piemonte.it
caterina.silva@regione.piemonte.it

Classif. 11.100/GESPAE/512/2025A/A1600A

Rif. n. 60704/A1600A del 15/04/2025
61187/A1600A del 16/04/2025
111945/A1600A del 23/07/2025

RELAZIONE

Oggetto: D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42
recante Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 146
Legge 1 dicembre 2008 n. 32
Comune: ASTI (AT)
Intervento: Istanza di autorizzazione paesaggistica approvazione Strumento Urbanistico
Esecutivo - P.E.C.L.I. REGEN2025 sito in Corso Torino 362 – C.T. foglio 54, particelle 722,
723, 565 e 567
Istanza: [REDACTED]

Esaminata l'istanza, qui pervenuta, tramite PEC, dal professionista incaricato dal richiedente in data 15/04/2025, e ritrasmessa in via definitiva in data 16/04/2025, acquisita con prot. n. 61187/A1600A, 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,

visti gli atti integrativi pervenuti tramite PEC dal professionista incaricato dal richiedente in data 23/07/2025, acquisiti con prot. n. 111945/A1600A,

considerato che l'intervento per cui è fatta istanza consiste nella previsione di un nuovo insediamento con destinazione in parte produttiva in parte commerciale, da collocare in una più vasta area produttiva/commerciale prevista dallo strumento urbanistico della Città di ASTI situata ad ovest del concentrico, lungo il Corso Torino, nei pressi dello sbocco del Rio Rilato nel Torrente Borbore;

il contesto edificato circostante è caratterizzato dalla presenza di fabbricati con destinazioni di tipo misto (produttivo, terziario/commerciale, residenza, attrezzature tecnologiche), che si sviluppano lungo le principali infrastrutture viabilistiche afferenti alla città di ASTI senza

peraltro un disegno d'insieme; la morfologia insediativa così individuata nella Tav. P4 del Piano paesaggistico regionale (Ppr) approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 è altresì interessata dall'attraversamento della linea ferroviaria storica e si espande a sud verso il corso del Torrente Bobore, ad includere i mappali ed i fabbricati oggetto di intervento, che risultano pertanto ricadere in gran parte in ambito tutelato ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. c) del D.lgs 42/2004; a mente dell'art. 45, c. 8 delle Norme di Attuazione del Ppr, l'autorizzazione paesaggistica è dunque da riferire agli interventi nel loro complesso;

i mappali ricadenti nel perimetro del P.E.C.L.I. risultano peraltro in stretta continuità, anche funzionale, con i mappali adiacenti verso il Torrente e la linea ferroviaria, in parte interessati dalla fascia di rispetto urbanistica di quest'ultima, e che nella documentazione integrativa vengono dichiarati appartenenti alla stessa proprietà dei mappali oggetto di intervento (la Ruscalla Renato SPA) ed a servizio dell'attività economica già ivi insediata, ma che non sono ricompresi nella perimetrazione dello strumento in esame; le particelle interessate n. 722, 723, 565 e 567 occupano una superficie fondiaria di 16567 mq che verrà impegnata dagli edifici oggetto di intervento e da aree a parcheggio privato assoggettato all'uso pubblico e privato, mentre non è contemplata la realizzazione di strade o parcheggi pubblici;

il progetto in esame in particolare è suddiviso in tre lotti edificatori, ognuno autorizzabile con istanza autonoma, e prevede:

- sul lotto 1 (verso nord, lato corso Torino) la realizzazione di una media superficie di vendita (di tipo "M-SAM2") con una S.L.P. di 1595 mq e una superficie di vendita di 900 mq su un'area di pertinenza pari a 4050 mq;

- sul lotto centrale 2 la realizzazione, rispettivamente, di una media superficie di vendita (di tipo "M-SE3") con una S.L.P. di 995 mq e una superficie di vendita di 995 mq, di una media superficie di vendita (di tipo "M-SE2") con una S.L.P. di 726 mq e una superficie di vendita di 670 mq, ambedue su un'area di pertinenza di 5683 mq;

- sul lotto 3 verso sud, il mantenimento di parte del fabbricato produttivo esistente con una S.L.P. di 2329 mq al piano terra e 163 mq al piano primo, su un'area di pertinenza pari a 6834 mq;

l'intervento – qualificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma d) del DPR 380/2001 - prevede la demolizione del corpo di fabbrica esistente prospettante corso Torino e la sua riedificazione con parziale sovrapposizione di sedime e il mantenimento del fabbricato posteriore (che ospita un'installazione di fotovoltaico a tetto di 50 K/watt) mediante opere di consolidamento statico, rifacimento delle facciate e adeguamento degli spazi interni;

dato atto che oggetto della valutazione è in generale *"l'organizzazione e la disposizione degli edifici, delle infrastrutture e degli spazi aperti sull'area di intervento e (...) la definizione delle loro caratteristiche volumetriche (altezza, numero di piani, forme), nonché la gestione degli spazi verdi, delle vie di accesso e di collegamento tra gli edifici e degli eventuali spazi pubblici"*, in quanto costituenti contenuto proprio dello strumento attuativo dello strumento urbanistico comunale come meglio specificato nella documentazione allegata,

preso atto che il Comune di ASTI ha avviato il procedimento per l'approvazione dello strumento esecutivo di cui all'oggetto, come da comunicazione allegata ad oggetto: "Comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi degli artt. 7 e 8 Legge n. 241/90 e s.m.ed i. S.U.E. PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO PLURIFUNZIONALE E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO. CONTESTUALE AUTORIZCONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE A3 in ASTI, Corso Torino n. 362 Pratica AC 2/2025", data 07/07/2025; si prende atto altresì delle valutazioni preventive del Professionista circa l'assenza di effetti significativi sull'ambiente, e della conseguente proposta agli Uffici comunali di esclusione del PECL "REGEN2025" dalla successiva fase di valutazione ambientale strategica,

verificato che ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 32 del 1 dicembre 2008 l'intervento in oggetto è ricompreso 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 citato 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 sopracitato Ppr,

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, c.1 lett. c) del D.lgs 42/2004,

considerato che l'intervento potrà contribuire, nel complesso, alla riqualificazione del dell'ambito produttivo esistente, allo stato attuale caratterizzato dalla presenza di fabbricati in stato di parziale degrado circondati da aree esterne utilizzate anche come deposito,

considerato che i volumi come risultanti dal progetto mantengono sostanzialmente la disposizione originaria all'interno del perimetro della trasformazione, ad eccezione della traslazione del blocco - di tipologia scatolare con pensilina aggettante - afferente il primo lotto verso il corso Torino, di non grande entità se rapportata allo sviluppo complessivo in profondità delle aree coinvolte ma atta a renderlo immediatamente percepibile dall'arteria stradale, a differenza del fabbricato retrostante che risulterà maggiormente schermato anche dalle piantumazioni delle aree a parcheggio, rendendosi così necessario studiare con attenzione la sistemazione dei prospetti di tale volume con l'occasione della successiva fase autorizzativa del relativo lotto,

atteso che vengono altresì sostanzialmente mantenute le dimensioni dei fabbricati esistenti, così da non determinare nel complesso sensibili alterazioni nella percezione dei relativi ingombri dal rilevato ferroviario come dai fabbricati, anche di una certa altezza, situati nel contesto edificato circostante,

considerato che le sistemazioni esterne prevedono l'utilizzo o il mantenimento laddove già presenti di materiali permeabili per la pavimentazione dei parcheggi e delle aree di manovra, nonché inserti verdi con essenze di tipo autoctono, che contribuiscono ad un miglior inserimento della trasformazione nel contesto, mentre per quanto concerne le sistemazioni esterne delle porzioni di mappali verso il torrente Borbore è prevista unicamente la piantumazione di un filare di pioppi cipressini,

considerato che le opere così come proposte non appaiono tali da recare pregiudizio alle caratteristiche paesaggistiche della località, fatti salvi alcuni accorgimenti da riferire alle fasi procedurali successive,

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

- venga previsto, anche mediante specifica indicazione della normativa di attuazione del P.E.C.L.I., l'approfondimento dello studio della composizione e delle finiture dei prospetti del volume che si affaccia sul corso Torino, onde conferire una maggiore qualità architettonica al contenitore edilizio in progetto, da conciliare con il "visual concept" proprio dell'attività commerciale che verrà insediata

- per le opere a verde sia previsto l'utilizzo di esemplari per quanto possibile a pronto effetto e l'esecuzione delle necessarie cure colturali a garanzia del completo attecchimento del complesso della vegetazione di nuovo impianto.

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

N. progr.	Descrizione elaborato	Descrizione/Nome file
1	<i>Relazione Tecnica e Paesaggistico-Ambientale</i>	RELAZI~1.P7M
2	<i>Documentazione fotografica</i>	DOC-FO~2.P7M
3	<i>Tav. P.1 - Estratti di mappa: ortofoto, catasto, PRG, pericolosità geomorfologica</i>	TAVP1.pdf.p7m
4	<i>Tav. P.2 - Rilievo stato di fatto: pianta, prospetti e sezioni</i>	TAVP2.pdf.p7m
5	<i>Tv. P.3 – Progetto: planimetria generale</i>	TAVP3.pdf.p7m
6	<i>Tav. P.3.1. - Progetto: prospetti</i>	TAVP31~1.P7M
7	<i>Fotoinserimenti</i>	FOTOIN~2.P7M
8	<i>Relazione esplicativa delle integrazioni a firma del Tecnico incaricato</i>	TRASMI~1.P7M
9	<i>Nota del Comune di ASTI in merito all'avvio del procedimento di approvazione del P.E.C.L.I.</i>	2025-8~1.P7M
10	<i>Relazione paesaggistica integrata e redatta secondo l'allegato 1 del DPCM 12/12/2005</i>	RELAZ_~1.P7M
11	<i>Tav. PR.4 - Paesaggistica: analisi del contesto</i>	TAVPR4~1.P7M
12	<i>Tav. PR.5 - Paesaggistica: essenze</i>	TAVPR5~1.P7M
13	<i>Tav. PR. 6 -Paesaggistica: mitigazioni</i>	TAVPR6~1.P7M

Distinti saluti.

Il Funzionario Istruttore
Arch. Alida Fiandaca

Il Dirigente del Settore
Arch. Caterina SILVA

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