

Codice A1606C

D.D. 27 novembre 2025, n. 927

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. SANFRÈ (CN) - Intervento: P.E. n. 2025/50 - Demolizione e ricostruzione con ampliamento di porzione di fabbricato a uso residenziale in Via omissis. Autorizzazione paesaggistica.



ATTO DD 927/A1606C/2025

DEL 27/11/2025

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. SANFRÈ (CN) – Intervento: P.E. n. 2025/50 - Demolizione e ricostruzione con ampliamento di porzione di fabbricato a uso residenziale in Via *omissis*. Autorizzazione paesaggistica.

Vista l'istanza del Sig. *omissis*, pervenuta dal Comune di Sanfrè, 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 delega ai comuni, dotati di commissione locale per il paesaggio, le funzioni autorizzative per gli interventi da realizzare in ambito soggetto a tutela paesaggistica ad eccezione di quelli indicati al comma 1 dell'articolo 3 per cui il potere autorizzativo è in capo alla Regione, stabilendo altresì che fino alla costituzione di tali commissioni il rilascio di tutte le autorizzazioni paesaggistiche sia 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 comunale;

verificato che il Comune territorialmente interessato dall'intervento oggetto della presente

determinazione non risulta idoneo all'esercizio della delega ai sensi dell'articolo 3, comma 2, della l.r. 32/2008 non essendo attualmente dotato della commissione locale per il paesaggio;

considerato che per l'intervento oggetto della presente determinazione il Settore regionale 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 alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo;

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

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 dallo scrivente Settore regionale 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 regionale 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.

La presente autorizzazione 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.

IL DIRIGENTE (A1606C - Urbanistica Piemonte Occidentale)
Firmato digitalmente da Alessandro Mola

Allegato

Classificazione 11.100/GESPAE/749/2025A/A1600A

Allegati --

*I dati di Protocollo associati al documento sono
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

RELAZIONE

Oggetto: Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42
recante Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 146
Legge regionale 1 dicembre 2008, n. 32
Comune: SANFRÈ (CN)
Intervento: P.E. n. 2025/50 - Demolizione e ricostruzione con ampliamento di porzione di
fabbricato a uso residenziale in Via [REDACTED] n. [REDACTED]
Istanza: Sig. [REDACTED]

Esaminata l'istanza, qui pervenuta, tramite PEC, dal Comune di Sanfrè, in data 28/07/2025, con nota prot. n. 4190 del 23/07/2025, riferita alla pratica P.E. n. 2025/50, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario 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 vista, altresì, la documentazione integrativa, qui pervenuta dal progettista incaricato in data 26/08/2025, con nota del 25/08/2025, in riscontro alla richiesta di chiarimenti e atti integrativi trasmessa da questo Settore con prot. n. 116213/A1606C del 31/07/2025;

constatato che l'intervento in progetto consiste nella demolizione e ricostruzione, con diverso sedime e minore volumetria, di una porzione di edificio a uso residenziale che era stato autorizzato con L.E. 14/1968 con iniziale destinazione rurale, e visto che, in dettaglio, si prevede:

- la demolizione delle strutture verticali e orizzontali della porzione in oggetto e successivo scavo di sbancamento per la formazione delle nuove strutture di fondazione;

- la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra e con un modesto ampliamento verso il lato ovest;
- la realizzazione, sul lato sud, di un portico aperto sui tre lati, la cui copertura sarà prosecuzione della copertura dell'edificio principale, con medesima pendenza e materiali; sulla copertura del portico si propone la realizzazione di due lucernari affiancati;

rilevato che gli interventi in progetto, secondo la tav. P.2 del Piano paesaggistico regionale (Ppr), ricadono, pressoché totalmente, nella fascia spondale di un corso d'acqua soggetto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del d.lgs. 42/2004;

verificato che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge regionale 1 dicembre 2008, n. 32, l'intervento in oggetto **non è** compreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione;

visto che, il Comune di Sanfrè (CN), secondo quanto indicato nella stessa nota di trasmissione dell'istanza di autorizzazione paesaggistica (prot. n. 4190 del 23/07/2025), attualmente *"è sprovvisto della Commissione Locale del Paesaggio"* e, pertanto, non risulta idoneo all'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia di paesaggio, a eccezione della delega disposta dall'articolo 3, comma 2, secondo periodo della l.r. 32/2008 per gli interventi e le opere di lieve entità soggetti al procedimento semplificato di cui al D.P.R. 31/2017 e che, di conseguenza, ai sensi del citato art. 3, comma 2, della l.r. 32/2008, agisce in via sostitutiva la Regione;

visto l'art. 146, comma 6 del d.lgs 42/2004;

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 sopracitato 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;

vista la nota integrativa, in data 25/08/2025, con cui il proprietario dell'immobile in oggetto *"dichiara che tutte le opere realizzare in difformità al progetto originario l.e. 14/1968 sono state realizzate contestualmente alla costruzione del fabbricato originario e pertanto in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge 8 agosto 1985 n. 431. Si precisa che per il fabbricato identificato a catasto fabbricati al foglio 10, numero ■■■■, subalterno ■■, non sono state richieste altre autorizzazioni edilizie successivamente a questa data"*;

rilevato, dalla "Relazione tecnico-descrittiva", che il volume esistente dell'immobile oggetto d'intervento è pari a 795,53 mc, mentre quello in progetto è pari a 338,74 mc, e che, pertanto, si prevede un ridimensionamento del fabbricato;

considerato che le opere in progetto 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.

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

N. progr.	Descrizione elaborato	Descrizione / Nome file
1	<i>Istanza di autorizzazione paesaggistica</i>	(Controfirm.) [REDACTED]-18062025-1728.MDA.Modello_0907.Modello_0715.PaeOrd.pdf.p7m
2	<i>Relazione paesaggistica</i>	25.08.25 Relazione paesist. ORDINARIA.pdf.p7m
3	<i>Relazione tecnico descrittiva</i>	25.08.25 Relazione tecnica descrittiva.pdf.p7m
4	<i>Fotoinserimenti realistici</i>	(Controfirm.) [REDACTED]-18062025-1728.Modello_0907.Modello_0715.060_0.25.06.20 Fotoinserimenti.pdf.p7m
5	<i>Inquadramento territoriale e stato autorizzato</i>	(Controfirm.) [REDACTED]-18062025-1728.Modello_0907.Modello_0715.040_0.25.06.20 Tav.01 - Inquadramento e Autorizzato.pdf.p7m
6	<i>Situazione esistente e raffronti stato autorizzato ed esistente</i>	25.08.25 Tav.02b - Paesagg. Ord.Situazione di Esistente e Tolleranze.pdf.p7m
7	<i>Stato di progetto e raffronti</i>	25.08.25 Tav.03b - Paesagg. Ord.Progetto e Raffronti.pdf.p7m
8	<i>Planimetria generale e Documentazione fotografica</i>	25.08.25 Tav.04 - Paesagg. Ord. Planimetria generale e Doc Fotografica.pdf.p7m

Referente:
arch. Mauro Martina - 0171.321923

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,

All'

Direzione Ambiente Energia e Territorio, Settore
Urbanistica Piemonte Occidentale
urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it

OGGETTO: Risposta al foglio prot. n. 150782 del 07/10/2025
AMBITO E SETTORE: Tutela Paesaggistica
DESCRIZIONE: **SANFRE - (CN)**
Demolizione e ricostruzione, con diverso sedime e minore volumetria, di una porzione di edificio a uso residenziale
via [REDACTED] (C.T. fg. 10 map. [REDACTED])
DATA RICHIESTA: data di arrivo richiesta 07/10/2025
protocollo entrata richiesta n. 15228-A del 07/10/2025 e prot. 15389 del 09/10/2025
RICHIEDENTE: [REDACTED]
Privato
PROCEDIMENTO: Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.LGS. 42/2004 s.m.i.)
PROVVEDIMENTO: **PARERE VINCOLANTE**
DESTINATARIO: 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 e la relazione paesaggistica allegata all'istanza;

Tenuto conto che l'intervento riguarda, in breve, la demolizione e ricostruzione, con diverso sedime e minore volumetria, di una porzione di edificio a uso residenziale, in via [REDACTED];

Considerato che la località interessata dall'intervento è indicata ricadere in area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici"* – Rio Ripoglia;

Preso atto di come l'area circostante l'immobile è indicata essere caratterizzata da abitazioni a destinazione residenziale con sviluppo di max. 2 piani fuori terra e aree agricole coltivate a seminativo;

Considerato come per la parte in ampliamento sia prevista la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra e con un modesto ampliamento verso il lato ovest;

Tenuto conto della *"realizzazione, sul lato sud, di un portico aperto sui tre lati, la cui copertura sarà prosecuzione della copertura dell'edificio principale, con medesima pendenza e materiali"*;

Richiamati i contenuti della Tav. ARCH02 in relazione alla segnalazione delle opere che rientrano nella tolleranza costruttiva e per le quali quindi l'Amministrazione comunale di Sanfrè ha ritenuto non necessaria l'attivazione della relativa procedura di accertamento della compatibilità paesaggistica in quanto appunto opere rientranti nella tolleranza esecutiva;

Preso atto che dalla *"Relazione tecnico-descrittiva"*, il volume esistente dell'immobile oggetto d'intervento è pari a 795,53 mc, mentre quello in progetto è pari a 338,74 mc, e che, pertanto, si prevede un ridimensionamento del fabbricato;

Vista la relazione tecnica-illustrativa trasmessa da codesta Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Urbanistica Piemonte Occidentale, in adempimento ai disposti del comma 7 dell'art. 146 del citato decreto, con la quale l'Amministrazione Comunale deve aver verificato *"[...] la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici [...]"*;



Tutto ciò premesso, visto quanto precisato dal proponente circa caratteri e modalità di integrazione della parte aggiunta nel contesto di riferimento e preso atto della documentazione depositata agli atti, questa Soprintendenza, valutato che l'intervento nel suo complesso risulta compatibile dal punto di vista paesaggistico in riferimento alla tutela in essere di cui alla Tav. P2 del Ppr (*fascia di rispetto fluviale*), esclusivamente per i soli aspetti di competenza, esprime **parere favorevole** all'emissione dell'autorizzazione paesaggistica concordando con il parere favorevole espresso dalla Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Urbanistica Piemonte Occidentale, fermo restando come debba prediligersi uniformità tipologica e formale delle facciate e dei serramenti, coerenti al relativo contesto.

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

IL SOPRINTENDENTE

arch. Lisa Accurti

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

Il funzionario referente per il territorio
arch. Massimo Nappo

