

Codice A1607C

D.D. 9 gennaio 2026, n. 2

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32 - Borgomanero(NO) - intervento: Trasformazione d'uso del terreno su area boscata per progetto edilizio di natura commerciale in area PEC, loc. Cascina Beatrice. Autorizzazione paesaggistica.



ATTO DD 2/A1607C/2026

DEL 09/01/2026

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 – Borgomanero(NO) – intervento: Trasformazione d'uso del terreno su area boscata per progetto edilizio di natura commerciale in area PEC, loc. Cascina Beatrice. Autorizzazione paesaggistica.

Vista l'istanza *omissis* pervenuta dal professionista incaricato 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/809/2025A/A1600A

Rif. n. 118344/A1600A del 04/08/2025
167750/A1600A del 03/11/2025

RELAZIONE

Oggetto: Pratica n. 02368970683-22072025-1234

D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42

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

Legge 1 dicembre 2008 n. 32

Comune: BORGOMANERO (NO)

Intervento: Trasformazione d'uso del terreno su area boscata per progetto edilizio di natura commerciale in area PEC, loc. Cascina Beatrice

Istanza: RETAIL PARK & B s.r.l.

Esaminata l'istanza, qui pervenuta in via definitiva, tramite PEC, dal professionista incaricato dal richiedente in data 04/08/2025, acquisita con prot. n. 118344/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 03/11/2025, acquisiti con prot. n. 167750/A1600A,

considerato che gli interventi previsti consistono nella realizzazione di un centro commerciale nell'ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo, per l'approvazione del quale il soggetto attuatore e richiedente risulta avere presentato apposita richiesta al Comune;

in particolare l'area soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) occupa una superficie territoriale di 27.487,90 mq, nell'ambito più esteso dei terreni nella disponibilità della Ditta richiedente (dichiarato pari a 37.198 mq); l'iniziativa immobiliare prevede la realizzazione di un edificio commerciale a forma di "L" (Retail park), con una SUL di circa 8.500,00 mq, con relativa viabilità da successivamente cedere in parte al Comune, nonchè parcheggi e aree a verde, nel loro complesso insistenti su una superficie dichiarata – allo stato di fatto - occupata da bosco di invasione, ivi riscontrato presente su una porzione di 21.470 mq, pari al 78% della complessiva area P.E.C., la cui trasformazione è propedeutica all'operazione immobiliare;

l'area P.E.C. risulta altresì lambita dalla fascia di rispetto del corso d'acqua ivi presente (torrente La Grua), oggetto di tutela ai sensi dell'art. 142, c. 1 lett. c) del D.lgs 42/2004;

l'areale oggetto di intervento rappresenta un residuo lembo di area rurale di tipo pianeggiante, all'interno della più vasta zona fluviale di pertinenza del corso d'acqua, investito da processi di dispersione insediativa extra agricola che hanno favorito la localizzazione di edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche) collocati ai lati della viabilità principale (SP 229) ed in progressiva espansione verso il corso d'acqua stesso, ad inglobare le residue macchie boscate e le ultime tracce dell'utilizzo agricolo ancora ivi presenti,

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 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) e lett. g) del D.lgs 42/2004,

preso atto dall'esame della documentazione disponibile e sulla base del relativo livello di dettaglio che, anche in relazione all'iter approvativo del P.E.C., nella fase attuale vengono definite l'organizzazione e la disposizione delle parti edificate sull'area di intervento (edificio commerciale con le principali caratteristiche volumetriche) e delle infrastrutture e degli spazi aperti inclusa la gestione degli spazi verdi,

rilevato che lo strumento proposto, che comporta il sacrificio di suolo agricolo boscato in ambiti in cui risulta opportuno contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, attua peraltro le previsioni del P.R.G.C. del Comune di Borgomanero,

considerato che la nuova edificazione si pone in continuità con insediamenti della stessa tipologia o di tipologie analoghe già ivi presenti, e che la stessa non risulta alterare - con l'impianto planivolumetrico previsto - la percezione complessiva dell'agglomerato edilizio ivi presente e del contesto nel suo complesso da punti di vista di maggiore visibilità situati nell'intorno, come evidenziati nei fotoinserimenti prodotti,

considerato che la vegetazione da compromettere è qualificata come bosco di invasione, con esemplari arborei di non rilevate pregio, in particolare nella porzioni di bosco più fitto, ove risulta prevalente la robinia,

considerato che viene indicata, quale principale mitigazione dell'intervento, la piantumazione di essenze arboree ed arbustive lungo il lato nord, nonché la creazione di inserti verdi a prato nelle aree a parcheggio, atti nel complesso a bilanciare l'impermeabilizzazione della restante superficie,

considerato che - nei termini di cui sopra - 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., rammentando che i progetti degli edifici o manufatti insistenti anche solo parzialmente sugli ambiti tutelati ai sensi della normativa in epigrafe ivi nel complesso segnalati (e pertanto inclusi gli ambiti tutelati ai sensi dell'art. 142, c. 1 lett. c) del D.lgs 42/2004) dovranno essere sottoposti - nelle fasi successive - alle necessarie procedure autorizzative da parte dell'Autorità competente, ai fini della valutazione della compatibilità paesaggistica degli stessi.

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

N. progr.	Descrizione elaborato	Descrizione/Nome file
1	<i>Relazione paesaggistica</i>	Relazione paesaggistica PEC Borgomanero DEF.pdf.p7m
2	<i>Relazione Tecnica interventi a verde</i>	Interventi a verde - Relazione tecnica P7M.pdf.p7m
3	<i>Relazione Tecnica Illustrativa</i>	Relazione Tecnica Illustrativa.pdf.p7m
4	<i>Relazione Geologico-Tecnica</i>	Relazione Geologico-Tecnica.pdf.p7m
5	<i>Relazione Idraulica</i>	Relazione Idraulica.pdf.p7m
6	<i>Relazione ambientale</i>	Relazione indagine ambientale preliminare.pdf.p7m
7	<i>Computo metrico estimativo</i>	Computo metrico estimativo_Opere comunali.pdf.p7m
8	<i>Cronoprogramma</i>	Cronoprogramma Opere Comunali
9	<i>Schema di convenzione</i>	SCHEMA DI CONVENZIONE_.pdf.p7m
10	<i>Atto disponibilità terreni</i>	RPB_COMPROMESSI ACQUISTO.pdf.p7m
11	<i>Elaborato grafico: Estratto di Mappa Individuazione superfici</i>	TAVOLA_1.pdf.p7m
12	<i>Elaborato grafico: Estratto CTR</i>	TAVOLA_2.pdf.p7m
13	<i>Elaborato grafico: Estratto di P.R.G.C.</i>	TAVOLA_3.pdf.p7m
14	<i>Elaborato grafico: Rilievo planoaltimetrico e sezioni</i>	TAVOLA_4.pdf.p7m
15	<i>Elaborato grafico: Documentazione fotografica e punti di ripresa</i>	TAVOLA_5.pdf.p7m
16	<i>Elaborato grafico: schema raccolta e smaltimento acque bianche</i>	TAVOLA_6.pdf.p7m

17	<i>Elaborato grafico: Schema urbanizzazioni</i>	TAVOLA_7.pdf.p7m
18	<i>Elaborato grafico: Schema viabilita' interna e viabilita' in convenzione</i>	TAVOLA_8.pdf.p7m
19	<i>Elaborato grafico: Sezioni e profili viabilita' interna e viabilita' in convenzione</i>	TAVOLA_9.pdf.p7m
20	<i>Elaborato grafico: Planimetria generale di progetto</i>	TAVOLA_10.pdf.p7m
21	<i>Elaborato grafico: Prospetti</i>	TAVOLA_11.pdf.p7m
22	<i>Elaborato grafico: Render del progetto</i>	TAVOLA_12.pdf.p7m
23	<i>Elaborato grafico: Sezioni e profili viabilita' interna e viabilita' in convenzione – agg.to 30/10/2025</i>	TAVOLA_9_P7M.pdf.p7m
24	<i>Elaborato grafico: Sezioni e profili viabilita' interna e viabilita' in convenzione - agg.to 30/10/2025</i>	TAVOLA_9A_P7M.pdf.p7m
25	<i>Elaborato grafico: Prospetti (copia)</i>	TAVOLA_11 P7M.pdf.p7m
26	<i>Fotoinserimento 1</i>	FOTOINSERIMENTO da S. COLOMBANO P7M.pdf.p7m
27	<i>Fotoinserimento 2</i>	FOTOINSERIMENTO da CASTELLO VERGANO P7M.pdf.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.