

Codice A1607C

D.D. 14 maggio 2026, n. 345

D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, parte III. Legge 1 dicembre 2008, n. 32. Asti (AT). Intervento: "P.E.C.L.I. Morando" - Insediamento produttivo e commerciale in Via Maggiore, area DI.2 del PRGC - Autorizzazione paesaggistica.



ATTO DD 345/A1607C/2026

DEL 14/05/2026

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

OGGETTO: D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, parte III. Legge 1 dicembre 2008, n. 32. Asti (AT). Intervento: "P.E.C.L.I. Morando" - Insediamento produttivo e commerciale in Via Maggiore, area DI.2 del PRGC - Autorizzazione paesaggistica

Vista l'istanza pervenuta dalla Società MORANDO IMMOBILIARE S.r.l. 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 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/GESP/99/2026A/A1600A

Rif. n. 18777/A1600A del 05/02/2026

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: "P.E.C.L.I. Morando" - Insediamento produttivo e commerciale in via Maggiore,
area DI.2 del PRGC
Istanza: Società MORANDO IMMOBILIARE S.r.l.

Esaminata l'istanza, qui pervenuta, tramite PEC, dal professionista incaricato dal richiedente in data 05/02/2026, acquisita con prot. n. 18777/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,

considerato che l'intervento proposto consiste nella previsione di un nuovo insediamento con destinazione in parte produttiva in parte commerciale, da collocare in una area classificata tra le "Aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, di nuovo impianto" (zona DI2) dallo strumento urbanistico attualmente vigente del Comune di ASTI;

la proposta di P.E.C.L.I. (o P.E.C.) in esame, che ridefinisce l'assetto della proprietà delle aree nel complesso da esso interessate (catastralmente quantificate pari a 152.590 mq), tra cui anche aree attualmente di proprietà comunale, risulta formalmente accolta dal Comune di ASTI, come da determinazione dirigenziale del competente Ufficio n. 2447 del 12/11/2025 avente ad oggetto: "Provvedimento di accoglimento istanza di P.E.C.L.I. per realizzazione di insediamento produttivo e commerciale in ASTI via Maggiore in area DI2" (provvedimento già richiesto in occasione di precedente istanza di autorizzazione al Settore scrivente del progetto di P.E.C.L.I., successivamente archiviata);

risulta altresì allegata la Determinazione dirigenziale n. 102 del 22/01/2026 del competente Ufficio della città di ASTI, avente ad oggetto: "Esclusione dalla valutazione ambientale strategica (VAS) del piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.L.I.) Morando, via Maggiore – ASTI";

il P.E.C.L.I. in questione si articola in due ambiti di intervento (produttivo e commerciale) comprensivi dei lotti edificabili per la realizzazione degli interventi privati, delle aree destinate a pubblica viabilità - per la cui realizzazione è prevista l'acquisizione in proprietà dei relativi sedimi da parte del Comune - nonché delle aree al servizio delle attività commerciali e produttive, destinate ad assicurare le necessarie infrastrutture di servizio agli insediamenti previsti dal P.E.C.L.I. stesso; l'attuazione del P.E.C. potrà avvenire in modo autonomo e separato in ciascuno degli ambiti;

gli elaborati presentati ai fini dell'istanza di autorizzazione illustrano le scelte progettuali ritenute indispensabili per la corretta attuazione delle previsioni del P.E.C. e presentano dunque un progetto planivolumetrico, che definisce nel complesso la distribuzione degli elementi sopra descritti ed i relativi ingombri volumetrici, tipologia costruttiva, rapporti reciproci e con gli spazi aperti, nonché la localizzazione e le principali caratteristiche degli interventi di mitigazione, anche a carico delle parti edificate, senza scendere nel dettaglio costruttivo e di finitura dei singoli elementi stessi;

dalla sopra richiamata D.D. n. 2447 del 12/11/2025 nonché dagli atti a corredo emerge che *“due porzioni dell'area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale di nuovo impianto DI.2, ricomprese, in parte, nell'area sopra definita, sono classificate “a pericolosità molto elevata (EeA)” e a “pericolosità elevata (EbA, EbA*)” ricadenti in classe IIIb1.2 e IIIb1.3”*, condizione che, anche ai fini della edificabilità delle aree e dell'esclusione dell'intervento dalla procedura di VAS, parrebbe superata a fronte della intervenuta realizzazione di opere di sistemazione lungo il torrente Versa, ma non risulta peraltro recepita nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante generale al PRGC, adottata dal Comune di ASTI ed attualmente in itinere,

il Piano paesaggistico regionale (Ppr), approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, Tav. P4, riconosce sulle aree oggetto della nuova previsione insediativa: Tessuti discontinui suburbani (morfologia insediativa di tipo 4), circondati da Insediamenti specialistici per usi non residenziali (morfologia insediativa di tipo 5), elementi di criticità lineari, rappresentati dalle principali arterie viarie di ingresso alla città che servono la zona, Viabilità storica e patrimonio ferroviario (tra cui la ferrovia storica Asti-Casale) e la zona fluviale connessa alla presenza del Torrente Versa;

l'ambito interessato dal piano risulta ricadere in area tutelata ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. c) del D.lgs 42/2004 con una porzione di due dei nuovi manufatti edilizi ivi previsti, di per sé quantificata pari a 14.955,00 mq;

inoltre è stata identificata sulle aree del P.E.C. la presenza di superfici boscate ai sensi della normativa di settore vigente, qualificate come di invasione, di formazione recente, per una superficie di circa 15.100,00 mq, pertanto tutelate ai sensi dell'art. 142, c. 1 lett. g) del D.lgs 42/2004, ancorché non cartografate in Tav. P2 del Ppr e relativi aggiornamenti come da Carta Forestale regionale;

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 sopraccitato 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 delle risultanze della Verifica di assoggettabilità a VAS del P.E.C.L.I. di cui alla D.D. n. 102 del 22/01/2026 sopra citata, e constatato in particolare che il quadro di pericolosità geomorfologica e idrogeologica dell'area interessata dal P.E.C.L.I. potrebbe subire degli aggiornamenti in seguito ad approfondimenti da condurre con riferimento al procedimento di variante generale al PRGC di ASTI a tutt'oggi in corso,

considerato che la proposta progettuale, nel dare attuazione a previsioni urbanistiche risalenti nel tempo, propone un nuovo assetto urbanistico in una porzione interstiziale di territorio libero con ormai residui caratteri di ruralità, in un contesto di frangia urbanizzata ancorché ricadente nella zona fluviale di pertinenza del Torrente Versa, caratterizzato da insediamenti specialistici per usi produttivi o terziari con impiego di tipologie edilizie standardizzate, anche accostate ad edifici rustici tradizionali ancora ivi presenti, con insegne commerciali appariscenti, inserti verdi poco curati o con vegetazione ancora scarsamente sviluppata, illuminazione pubblica impattante, incorniciato dalle principali infrastrutture stradali/autostradali di adduzione alla città e dalla linea ferroviaria storica ad ovest,

considerato che l'intervento comporterà, pur con il sacrificio di aree interstiziali ancora libere - la definizione del bordo urbano lungo la via Maggiore con una possibile qualificazione del contesto di frangia analizzato e la contestuale creazione di aree verdi fruibili lato Torrente Versa, mediante la realizzazione dell'area boscata nella fascia di pertinenza del Torrente stesso per una estensione pari a circa 15.500 mq, con funzione anche di connettività ambientale,

considerato che la disposizione planimetrica dei volumi da realizzare e delle superfici impermeabilizzate tiene adeguatamente conto della presenza del corso d'acqua tutelato e delle connesse esigenze di salvaguardia di quest'ultimo e della vegetazione di sponda nei tratti in cui ancora è presente,

considerato altresì che la soluzione planimetrica del P.E.C. adotta una configurazione che appare coerente e dialogante con il contesto edificato circostante, anche mediante la combinazione di usi diversi (produttivo e commerciale), con il raccordo delle nuove viabilità di adduzione ai lotti con le viabilità esistenti e con le altezze previste per i nuovi volumi,

constatato che le viste prospettiche anticipano lo studio delle superfici di facciata dei volumi da realizzare, che appare attenuare la forma sostanzialmente "scatolare" degli stessi, rendendosi peraltro necessario approfondire con attenzione, nelle successive fasi di attuazione dei

singoli ambiti, la progettazione dei prospetti, con l'obiettivo di definire ulteriori mitigazioni a carico della componente edilizia, ed in particolare a carico del fabbricato di maggiori dimensioni, che risultino appropriate per l'effettivo utilizzo degli stessi ed aggiuntive rispetto alla fascia verde lungo il Torrente Versa sopra menzionata, quest'ultima comunque dovuta in quanto compensazione forestale connessa al sacrificio delle residue macchie boscate ancora ivi presenti ai sensi della normativa di settore vigente,

considerato che le sistemazioni esterne prevedono l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione dei posti auto dei parcheggi, nonché inserti verdi e vegetazione di perimetro con essenze di tipo autoctono, la cui gestione è posta in carico al richiedente, che contribuiscono al miglior inserimento della trasformazione nel contesto,

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 successive di attuazione,

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

attesa la prevista flessibilità nella fase di attuazione degli ambiti del P.E.C.L.I., vengano inserite specifiche previsioni nella normativa di attuazione dello stesso, miranti a conseguire:

- uniformità di esecuzione delle opere da realizzare contestualmente agli interventi privati nei vari ambiti (quali, a titolo esemplificativo, l'utilizzo delle previste pavimentazioni drenanti per i posti auto, la tipologia di essenze vegetali da impiegare per le opere a verde, preferibilmente autoctone)

- omogeneità di aspetto degli edifici, principalmente mediante la configurazione dei prospetti con schemi geometrici semplici, la standardizzazione e non invasività delle eventuali insegne commerciali, il disegno coerente degli elementi accessori (quali recinzioni, arredi, sistema di illuminazione etc.), tenuto anche conto delle necessarie esigenze di sostenibilità ambientale dell'insediamento

- la mitigazione dell'impatto visivo del fabbricato di dimensioni maggiori oltre che con il previsto uso della vegetazione, anche in facciata, e nelle more della completa affermazione della stessa, anche mediante una eventuale scomposizione del volume scatolare a partire dal disegno planimetrico, da approfondire nelle successive fasi progettuali.

Si rammenta che l'autorizzazione è riferita al progetto di piano esecutivo così come ora proposto; è fatta salva la necessità di eventuali varianti ingenerate dall'approfondimento dello studio del quadro di pericolosità così come risultante dal nuovo strumento urbanistico generale in corso di definizione;

i progetti degli edifici o manufatti privati nonché delle opere di urbanizzazione afferenti i singoli lotti edificabili da sottoporre - nelle fasi successive - alle necessarie procedure autorizzative ai sensi della normativa in epigrafe, dovranno essere definiti ad un livello di dettaglio che consenta di identificarne compiutamente le tipologie costruttive, i materiali, le finiture, le cromie, le caratteristiche di eventuali insegne commerciali e quant'altro necessario ai fini della compiuta valutazione della compatibilità paesaggistica degli stessi.

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

N. prog r.	Descrizione elaborato	Descrizione/Nome file
1	<i>Elaborato grafico – estratto di mappa catastale - estratto del PRG - estratto dal piano commerciale - estratto del Piano paesistico regionale</i>	1 Estratti.pdf
2	<i>Elaborato grafico – Definizione dello stato attuale - Rilievo planoaltimetrico - Documentazione fotografica</i>	2 Stato attuale e rilievo.pdf
3	<i>Elaborato grafico – Progetto Planovolumetrico: Planimetria generale</i>	5.1 Planivolumetrico.pdf
4	<i>Elaborato grafico – Progetto Planovolumetrico: Prospetti e Sezioni</i>	5.2 Prospetti Sezioni.pdf
5	<i>Elaborato grafico – Progetto Planovolumetrico: soluzione esemplificativa - viste prospettiche</i>	5.3 Viste prospettiche.pdf
6	<i>Elaborato grafico – Definizione della SLP ricompresa nella fascia definita dal comma c dell'art. 142 del Dlgs n. 42/2004</i>	5.6 Definizione della SLP.pdf
7	<i>Bozza di convenzione</i>	9 Bozza di Convenzione.pdf
8	<i>Relazione Paesaggistica</i>	12 Relazione paesaggistica.pdf
9	<i>Rilievo fotografico degli aggregati edilizi situati nelle immediate adiacenze delle aree interessate dal Piano esecutivo</i>	13 Rilievo fotografico aggregati edilizi.pdf
10	<i>Elaborato grafico – rappresentazione aree boscate</i>	14 Individuazione aree boscate.pdf

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.