

Codice A1801C

D.D. 22 maggio 2026, n. 984

D.G.R. 03/11/2025, n. 9-1773. Parere su istanza di sdemanializzazione dell'area del demanio idrico, ex alveo del Lago Maggiore, identificata al foglio 10, mappale 249/parte, in Comune di Dormelletto (NO), avente una superficie complessiva di circa 465,00 m². Istante: New Elmax Snc.



ATTO DD 984/A1801C/2026

DEL 22/05/2026

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A1800A - OPERE PUBBLICHE, DIFESA DEL SUOLO, PROTEZIONE CIVILE, TRASPORTI E LOGISTICA

A1801C - Coordinamento giuridico-legislativo e attività tecnico-amministrative

OGGETTO: D.G.R. 03/11/2025, n. 9-1773. Parere su istanza di sdemanializzazione dell'area del demanio idrico, ex alveo del Lago Maggiore, identificata al foglio 10, mappale 249/parte, in Comune di Dormelletto (NO), avente una superficie complessiva di circa 465,00 m².
Istante: New Elmax Snc.

Premesso che:

con D.G.R. 03/11/2025, n. 9-1773 la Giunta regionale, alla luce dell'evoluzione del quadro normativo intervenuto in riferimento all'approvazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), ha adottato, ai sensi del combinato disposto degli articoli 822, 829 e 947 del codice civile ed ai sensi dell'articolo 5bis del decreto legge n. 143/2003, la nuova disciplina per il rilascio, con riferimento al demanio idrico, del parere unico regionale sulle istanze di sdemanializzazione e di vendita per sconfinamento, riportata nell'Allegato A alla predetta deliberazione;

la medesima deliberazione ha disposto la contestuale revoca delle precedenti disposizioni, ovvero le D.G.R. n. 77-8829/2003, D.G.R. n. 60-9156/2008 e D.G.R. n. 39-2231/2011, al fine di semplificare, uniformare ed aggiornare il quadro regolatorio vigente in materia;

l'art. 86 del d.lgs. n. 112/1998 attribuisce alle Regioni la gestione dei beni del demanio idrico e l'introito dei relativi canoni, mentre le Conferenze Stato-Regioni del 30/11/2006 e del 20/06/2022 subordinano il provvedimento finale di vendita al parere unico regionale favorevole, coerente con gli indirizzi delle Autorità di Bacino;

ai sensi del combinato disposto degli artt. 822, 829 e 947 del codice civile e della L. n. 37/1994, l'assenso alla sdemanializzazione è condizionato alla verifica rigorosa della perdita definitiva dell'attitudine del bene demaniale a soddisfare finalità di uso pubblico;

l'art. 5 della L. n. 37/1994 impone, in particolare, che ogni variazione d'uso dei beni demaniali sia soggetta ad autorizzazione amministrativa volta a garantire la tutela del regime delle acque, dell'equilibrio geostatico e geomorfologico, nonché degli aspetti naturalistici e ambientali;

in ragione della natura specialistica di tali procedimenti, la disciplina vigente prevede un iter istruttorio rigorosamente sequenziale, che pone la valutazione in linea idraulica come fase preliminare e pregiudiziale. Secondo tale ordine procedimentale, le ulteriori valutazioni riguardanti la tutela dell'equilibrio geostatico e geomorfologico, nonché degli aspetti naturalistici ed ambientali dei terreni interessati, vengono effettuate esclusivamente in caso di esito favorevole della compatibilità idraulica, disponendo l'esito negativo del procedimento qualora tale valutazione preliminare risulti ostativa;

il parere unico regionale sulle istanze di sdemanializzazione è positivo solamente nel caso in cui siano non ostative tutte le valutazioni tecniche di cui sopra.

Considerato che:

con nota prot. n. 4887 del 02/04/2026 l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Piemonte e Valle D'Aosta, Servizi Territoriali Torino 3, ha richiesto alla Regione Piemonte parere in merito all'istanza presentata dalla New Elmax Snc per l'acquisto dell'area del demanio idrico, ex alveo del Lago Maggiore, identificata al foglio 10, mappale 249/parte, in Comune di Dormelletto (NO), avente una superficie complessiva di circa 465,00 m².

con nota prot. n. 16891 del 08/04/2026 il Settore Coordinamento giuridico-legislativo e attività tecnico-amministrative ha richiesto al Settore Tecnico regionale – Novara e Verbania il rilascio del parere di competenza relativo alla tutela della sicurezza idraulica, dell'equilibrio geostatico e geomorfologico, con la specifica se l'area interessata rientri tra quelle di nuova formazione, ai sensi della legge n. 37/1994, che ha modificato, in particolare, gli artt. 942 e 945 del codice civile, per le quali vige il divieto di sdemanializzazione;

in seguito al ricevimento degli elaborati integrativi, richiesti con nota prot. n. 18271 del 17/04/2026, il Settore Tecnico regionale – Novara e Verbania della Direzione Opere pubbliche, difesa del suolo, protezione civile, trasporti e logistica, con nota prot. n. 23198 del 19/05/2026, ha espresso il seguente parere in relazione alla tutela della sicurezza idraulica e dell'equilibrio geostatico e geomorfologico dell'area in argomento:

«[...] Esaminato il materiale pervenuto è stato effettuato il sopralluogo in data 22/04/2026, alla presenza del tecnico di fiducia del richiedente [...] e, a seguito delle integrazioni precedentemente richieste [...], che vengono allegate alla presente per completezza del parere, per quanto di competenza si deduce che il mapp. 249/parte del Fg. 10 del Comune di Dormelletto (NO), ad oggi in concessione, risulta [...] non sdemanializzabile.

Dal sopralluogo e dalla documentazione pervenuta, compresa quella integrativa, si deduce infatti che l'area oggetto di sdemanializzazione, secondo i criteri dettati dalla D.G.R. n. 9-1773/2025/XII del 03/11/2025, benchè l'area non sia dichiarata di nuova formazione per eventi naturali (di cui agli articoli 942 e 945 del codice civile), dalla legge n. 37/1994, che, in quanto tali, non possono essere oggetto di sdemanializzazione ai sensi dell'articolo 115, comma 4, del decreto legislativo n. 152/2006 (come da parere del Consiglio di Stato n. 5548/2003 del 15 dicembre 2004) e che tale area era già presente nella tavola di impianto del Catasto Terreni, allo stato attuale NON può essere sdemanializzata in quanto buona parte dell'area richiesta risulta nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni cartografata come area in classe di pericolosità P2-M (rischio R4 e R3); si esprime, pertanto, per quanto di competenza, anche nel rispetto della tutela dell'equilibrio

geostatico e geomorfologico dei terreni interessati, ai sensi dell'art. 5 della Legge 5 gennaio 1994 n. 37 e ai fini idraulici:

- parere NON FAVOREVOLE alla vendita dell'area demaniale del lago Maggiore in Comune di Dormelletto (NO) identificata al NCT Fg. 10, mapp. 249/parte (come meglio identificato dagli elaborati integrativi trasmessi), in quanto buona parte dell'area richiesta risulta nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni cartografata come area in classe di pericolosità P2-M (rischio R4 e R3).

Si precisa che può essere mantenuta la pratica di concessione (R.C.D. 686/A – n. D/O/620 del 06/06/2024) in itinere ad oggi con l'Unione di Comuni Collinari del Vergante – Ufficio Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore.

Si trasmette il seguente parere con allegata la tavola d'impianto, oltre alla documentazione integrativa ricevuta.».

Poichè le valutazioni preliminari e pregiudiziali sulla compatibilità idraulica e sulla tutela dell'equilibrio geostatico e geomorfologico hanno dato esito negativo, si è proceduto all'interruzione dell'iter procedimentale. Ne consegue, pertanto, che, come stabilito dalla D.G.R. n. 9-1773/2025/XII del 03/11/2025, non si è addivenuti all'acquisizione dei successivi pareri inerenti agli aspetti naturalistici ed ambientali dell'area di interesse.

Attestata la regolarità amministrativa della presente determinazione ai sensi della D.G.R. 25/01/2024, n. 8-8111.

Attestato che, ai sensi della D.G.R. 25/01/2024, n. 8-8111 ed 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 trattasi dell'espressione del parere unico regionale, di natura endoprocedimentale, in ordine ad un procedimento di sdemanializzazione avviato dall'Agenzia del Demanio.

LA DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- D.G.R. 03/11/2025, n. 9-1773;

DETERMINA

di esprimere parere negativo alla vendita dell'area del demanio idrico, ex alveo del Lago Maggiore, identificata al foglio 10, mappale 249/parte, in Comune di Dormelletto (NO), avente una superficie complessiva di circa 465,00 m²;

di dare atto che il parere non favorevole all'alienazione non preclude la legittima attribuzione in uso dell'area medesima mediante provvedimento concessorio, la cui istruttoria risulta attualmente in corso presso l'Unione Collinare del Vergante – Ufficio Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore;

di inviare all'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta – Servizi Territoriali Torino 3, copia del parere citato in premessa, compresi gli elaborati integrativi ad esso allegati.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della l.r. 22/2010.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al TAR entro 60 giorni dalla data di comunicazione o piena conoscenza dell'atto, ovvero ricorso straordinario al Presidente del Consiglio di Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 1971 come novellato dal d.l. 19/2026 convertito in l. 50/2026, ovvero l'azione innanzi al Giudice Ordinario (o al T.R.A.P. per le materie di cui al R.D. 1775/1933) per la tutela dei diritti soggettivi, entro i termini di prescrizione previsti dalla legge.

LA DIRIGENTE (A1801C - Coordinamento giuridico-legislativo e
attività tecnico-amministrative)
Firmato digitalmente da Silvia Riva