

Deliberazione della Giunta Regionale 21 settembre 2026, n. 25-3082

Decreto legislativo n. 42/2004, articolo 140. Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle "Case Grotta" in località Cariglie di Mombarone e del loro intorno rurale-naturalistico in comune di Asti, ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c), del decreto legislativo.



Seduta N° 190

Adunanza 21 SETTEMBRE 2026

Il giorno 21 del mese di settembre duemilaventisei alle ore 10:35 si è svolta la seduta della Giunta regionale in via ordinaria, in modalità mista, in deroga al Regolamento della Giunta regionale con l'intervento di Maurizio Raffaello Marrone Vicepresidente e degli Assessori Marina Chiarelli, Marco Gabusi, Marco Gallo, Matteo Marnati, Andrea Tronzano, Gian Luca Vignale con l'assistenza di Roberta Bufano nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Assenti, per giustificati motivi: il Presidente Alberto CIRIO, gli Assessori

Paolo BONGIOANNI - Enrico BUSSALINO - Daniela CAMERONI - Federico RIBOLDI

DGR 25-3082/2026/XII

OGGETTO:

Decreto legislativo n. 42/2004, articolo 140. Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle "Case Grotta" in località Cariglie di Mombarone e del loro intorno rurale-naturalistico in comune di Asti, ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c), del decreto legislativo.

A relazione di: Gallo

Premesso che:

- il decreto legislativo n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" sancisce che sia possibile assoggettare a specifica disciplina di tutela particolari aree e immobili per i quali sussiste il notevole interesse pubblico, prevedendo due procedimenti alternativi: uno "ordinario", che, disciplinato dagli articoli da 138 a 140, si svolge in ambito regionale e prevede che sia un'apposita Commissione, come dal medesimo definita all'articolo 137, a valutare la sussistenza del notevole interesse pubblico, sulla base di una proposta formulata "con riferimento ai valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici espressi dagli aspetti e caratteri peculiari degli immobili o delle aree considerati ed alla loro valenza e qualità identitaria in rapporto al territorio in cui ricadono" (articolo 138, comma 1), ed un procedimento alternativo che, previsto dal comma 3 dell'articolo 138 e disciplinato dall'articolo 141, riconosce al competente Ministero il potere di procedere autonomamente ad assoggettare a vincolo paesaggistico le aree o gli immobili di ritenuto notevole interesse pubblico;
- la legge regionale n. 32/2008, all'articolo 2, ha istituito la Commissione regionale, organo misto a composizione tecnica qualificata, incaricata di formulare proposte per la dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al citato articolo 137 in attuazione delle citate disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, che ha sostituito la previgente Commissione Regionale

per i Beni Culturali ed Ambientali prevista dall'articolo 91 *bis* della legge regionale n. 56/1977, investita, fino all'emanazione di una legge organica in materia, della competenza e delle attribuzioni delle Commissioni Provinciali di cui all'articolo 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, a seguito della delega delle funzioni amministrative esercitate dagli organi centrali e periferici dello Stato in materia di protezione delle bellezze naturali a opera dell'articolo 82 del D.P.R. n. 616/1977;

- la suddetta Commissione, costituita con il decreto del Presidente della Giunta regionale n. 1-4897 del 22 aprile 2022, è stata modificata successivamente nella composizione con i decreti n. 74 del 1° dicembre 2022, n. 14 del 31 marzo 2023, n. 50 del 15 novembre 2023, n. 56 del 24 ottobre 2024 e n. 82 del 2 ottobre 2025.

Richiamato che, ai sensi dell'articolo 138, comma 1, del suddetto decreto legislativo, le Commissioni, su iniziativa dei componenti di parte ministeriale o regionale, ovvero su iniziativa di altri enti pubblici territoriali interessati, acquisite le necessarie informazioni attraverso le soprintendenze e i competenti uffici regionali e provinciali e consultati i comuni interessati nonché, ove opportuno, esperti della materia, valutano la sussistenza del notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 136, degli immobili e delle aree per i quali è stata avviata l'iniziativa e propongono alla Regione l'adozione della relativa dichiarazione.

Richiamato, inoltre, che l'articolo 139 del citato decreto legislativo n. 42/2004 sancisce che:

- la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, corredata di planimetria redatta in scala idonea alla puntuale individuazione degli immobili e delle aree che ne costituiscono oggetto, è pubblicata per novanta giorni all'albo pretorio e depositata a disposizione del pubblico presso gli uffici dei comuni interessati; la proposta è altresì comunicata alla città metropolitana e alla provincia interessate (comma 1);
- dell'avvenuta proposta e relativa pubblicazione è data senza indugio notizia su almeno due quotidiani diffusi nella regione interessata, nonché su un quotidiano a diffusione nazionale e sui siti informatici della regione e degli altri enti pubblici territoriali nel cui ambito ricadono gli immobili o le aree da assoggettare a tutela (comma 2);
- al fine di contenere i costi connessi alla prevista pubblicazione sulla stampa quotidiana e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 32 della legge n. 69/2009, è possibile assolvere agli obblighi di pubblicità per mezzo delle sole pubblicazioni *online* (comma 2);
- entro i trenta giorni successivi al periodo di pubblicazione di cui al comma 1, i comuni, le città metropolitane, le province, le associazioni portatrici di interessi diffusi, individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge n. 349/1986, e gli altri soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Regione, che ha altresì facoltà di indire un'inchiesta pubblica (comma 5).

Richiamato, altresì, che il comma 2 del suddetto articolo 139, tra l'altro, sancisce che dal primo giorno di pubblicazione decorrono gli effetti di cui all'articolo 146, comma 1, ai sensi del quale i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree di interesse paesaggistico, tutelati in base alla legge, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Premesso, inoltre, che:

l'articolo 136 del citato decreto legislativo n. 42/2004, al comma 1, lettera c), sancisce che sono assoggettabili a tutela, per il loro notevole interesse pubblico, i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

il Comune di Asti, in data 11 maggio 2017, ha presentato la richiesta di esame della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico delle "Case Grotta" in località Cariglie di Mombarone e del loro intorno rurale-naturalistico, con la finalità di salvaguardare l'area delle Case Grotta, o "crotìn", manufatti ricavati nel tufo, presenti nell'area di Mombarone, a Nord di Asti, in quanto rappresentano un significativo esempio di vita, cultura e identità contadina, nonché un modello per lo studio delle tecniche costruttive di realizzazione di abitazioni scavate nel tufo (sabbie d'Asti); la Giunta regionale, con la deliberazione n. 10-2353 del 16 marzo 2026, ha preso atto, per le finalità di cui al sopra citato articolo 139 del decreto legislativo n. 42/2004, della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico delle "Case Grotta in località Cariglie di Mombarone e del loro intorno rurale-naturalistico in comune di Asti", con la relativa perimetrazione e comprensiva della Tavola di delimitazione, formulata dalla Commissione regionale di cui al DPGR n. 1-4897 del 22 aprile 2022, da ultimo modificato del DPGR n. 82 del 2 ottobre 2025, da assoggettare a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c), del medesimo decreto legislativo n. 42/2004.

Dato atto che, in attuazione al suddetto provvedimento, la Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio, Settore "Pianificazione regionale per il governo del territorio":

- ha provveduto alla sua pubblicazione per novanta giorni, sull'albo pretorio del Comune e della Provincia interessati, a far data dal 26 marzo 2026;
- al fine di contenere i costi connessi alla pubblicazione della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico sulla stampa quotidiana, prevista ai sensi dell'articolo 139, comma 2 del Codice, in ragione della previsione contenuta nell'articolo 32 della legge n. 69/2009, ha assolto agli obblighi di pubblicità per mezzo delle sole pubblicazioni *online*.

Dato atto, inoltre, che, come da verifiche del sopra citato Settore "Pianificazione regionale per il governo del territorio", a seguito dell'avvenuta pubblicazione sopra descritta:

- entro i termini prescritti, non sono pervenute osservazioni da parte di enti o soggetti pubblici e privati;
- non si rende necessario lo svolgimento di inchiesta pubblica, non risultando istanze in tal senso.

Premesso, altresì, che l'articolo 140 del decreto legislativo n. 42/2004 sancisce che:

- al comma 1, la Regione, sulla base della proposta della Commissione, esaminati le osservazioni e i documenti e tenuto conto dell'esito dell'eventuale inchiesta pubblica, entro il termine di sessanta giorni dalla data di scadenza dei termini di cui all'articolo 139, comma 5, emana il provvedimento relativo alla dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico;
- al comma 2, la dichiarazione di notevole interesse pubblico detta la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, costituisce parte integrante del piano paesaggistico e non è suscettibile di rimozioni o modifiche nel corso del procedimento di redazione o revisione del piano medesimo;
- al comma 3, ogni dichiarazione di notevole interesse pubblico è pubblicata nella Gazzetta

Ufficiale della Repubblica italiana e nel Bollettino ufficiale della regione.

Richiamato che, con la deliberazione del Consiglio regionale n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, è stato approvato il Piano paesaggistico regionale, strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Richiamato, inoltre, che l'articolo 146 del decreto legislativo n. 42/2004 disciplina l'autorizzazione paesaggistica necessaria per qualsiasi intervento su immobili ed aree vincolati (beni paesaggistici) di cui agli articoli 136, 142 e 143 del medesimo Codice.

Dato atto che il medesimo Settore "Pianificazione regionale per il governo del territorio" ha ravvisato che, ricorrendo i presupposti previsti dal citato articolo 140, comma 1, sussistono le condizioni per procedere all'emanazione del provvedimento di Giunta regionale di dichiarazione di notevole interesse pubblico, quale bene paesaggistico, delle "Case Grotta in località Cariglie di Mombarone e del loro intorno rurale-naturalistico in comune di Asti", ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c), del medesimo decreto legislativo n. 42/2004, in quanto queste, come dal medesimo parere già espresso dalla Commissione, costituiscono "un complesso di cose immobili, aventi un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici", riconoscendo:

- le valenze di carattere storico-culturale, identitario, estetico-percettivo di tali manufatti, anche detti "crotin", esemplificativi di tecniche costruttive tradizionali che hanno saputo sfruttare specificità geologiche e morfologiche dell'area e di forte caratterizzazione per il paesaggio agrario tradizionale astigiano;
- il valore paesaggistico e naturalistico delle aree libere agricole-prative e boscate più prossime all'insediamento, che costituiscono una fascia cuscinetto a tutela e protezione del sito e ne garantiscono l'accessibilità e il mantenimento delle caratteristiche identitarie.

Attestato che, ai sensi della DGR 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 riveste esclusivamente natura dichiarativa in ambito paesaggistico.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della DGR n. 8-8111 del 25 gennaio 2024.

Tutto ciò premesso e considerato,

la Giunta regionale, a voti unanimi espressi nelle forme di legge,

delibera

- di dichiarare, ai sensi dell'articolo 140 del decreto legislativo n. 42/2004, il notevole interesse pubblico, quale bene paesaggistico, delle "Case Grotta in località Cariglie di Mombarone e del loro intorno rurale-naturalistico in comune di Asti", ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c), del medesimo decreto legislativo n. 42/2004, delimitate così come motivato, descritto e rappresentato graficamente nell'Allegato A e nella Tavola di delimitazione, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- di disporre che, a seguito della presente dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico, essendo l'area individuata assoggettata al regime autorizzatorio di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42/2004, ogni intervento che ne comporti la modifica dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore deve attenersi alle prescrizioni riportate nel suddetto Allegato A;
- di demandare alla Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio, Settore "Pianificazione regionale per il governo del territorio" gli adempimenti necessari per la pubblicazione della presente deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 140, comma 3, del decreto legislativo n. 42/2004, e per la trasmissione della stessa al Comune interessato, per le finalità di cui al comma 4 del medesimo articolo 140; nonché per la pubblicità dei relativi contenuti tramite il sito istituzionale della Regione Piemonte;
- che il presente provvedimento non comporta effetti contabili diretti né effetti prospettici sulla gestione finanziaria, economica e patrimoniale della Regione Piemonte, come in premessa attestato.

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, ovvero l'azione innanzi al Giudice Ordinario, per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine prescritto dal Codice civile.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della legge regionale n. 22/2010, nonché ai sensi degli articoli 39 e 40, comma 1, lettera a), del decreto legislativo n. 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione "Amministrazione Trasparente".

Sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DGR-3082-2026-All_1-Allegato_A__Dichiarazione_CaseGrotta_Asti.pdf
DGR-3082-2026-All_2-TavolaDelimitazione_CaseGrotta_Asti.pdf



- 2.



Allegato

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

Art. 136, comma 1, lett. c) del D.lgs. 42/2004

Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle "Case Grotta" in località Cariglie di Mombarone e del loro intorno rurale-naturalistico in comune di Asti

Comune:
Asti (AT)

Riconoscimento del valore dell'area

La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'insediamento denominato "Case Grotta", in località Cariglie di Mombarone e il suo intorno rurale-naturalistico in quanto riconosce le valenze di carattere storico-culturale, identitario, estetico-percettivo di tali manufatti, anche detti "crotin". L'intero sito delle "Case Grotta" costituisce un esempio di architettura tradizionale locale di alto valore paesaggistico e identitario dove le fasi storico-insediative e l'evoluzione del paesaggio hanno generato un territorio fortemente stratificato, ancora leggibile: si riconosce la particolare valenza storico-documentaria dei manufatti rurali scavati nel tufo, esemplificativi di tecniche costruttive tradizionali che hanno saputo sfruttare specificità geologiche e morfologiche dell'area e di forte caratterizzazione per il paesaggio agrario tradizionale astigiano, testimonianza della civiltà contadina attestata in particolare tra fine Ottocento e metà Novecento. Le aree libere agricole-prative e boscate più prossime all'insediamento, di valore paesaggistico e naturalistico, costituiscono una fascia cuscinetto a tutela e protezione del sito, garantendone l'accessibilità e il mantenimento delle caratteristiche identitarie.

Per le precedenti motivazioni, si dichiara il notevole interesse pubblico delle "Case Grotta" in località Cariglie di Mombarone e del loro intorno rurale-naturalistico in comune di Asti ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004, in quanto "complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici".

Descrizione della perimetrazione dell'area

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità delle "Case Grotta" in località Cariglie di Mombarone, nella determinazione del perimetro dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico si è scelto di tutelare il sedime dell'insediamento, le aree limitrofe di pertinenza e le aree libere agricole-prative e boscate più prossime alle "Case Grotta", di valore paesaggistico e naturalistico, in quanto costituiscono una fascia cuscinetto a tutela e protezione del sito, garantendone l'accessibilità e il mantenimento delle caratteristiche identitarie.

La perimetrazione dell'area oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico, riportata in allegato sulla Base Dati Territoriale di Riferimento degli Enti (BDTRE 2025), sull'Ortofotocarta AGEA (2024) e sulla planimetria catastale di riferimento regionale, è stata definita prevalentemente sulla planimetria catastale di riferimento regionale.

Il perimetro ha inizio in prossimità di Cascine Biondetto/presso l'area della Fontana del Boglietto, in corrispondenza dell'incrocio tra via Località Mombarone (esclusa) e il limite

sud-occidentale della particella 780 del foglio 2, cui appartengono anche tutte le altre particelle indicate nella presente descrizione. Prosegue in direzione est lungo il limite settentrionale della citata viabilità, includendo le particelle 781 e 139, per poi piegare in direzione nord lungo il limite orientale delle particelle 142, 143, 145, 146, 151, 152, 153, 161, 162, 163, 164 e 166, tutte interamente incluse. In corrispondenza del vertice orientale della particella 166, piega in direzione nord-occidentale includendo, oltre a quest'ultima, anche la successiva particella 167. Raggiunto il vertice nord della particella 167, piega verso sud-ovest, includendo la particella 803, e quindi verso nord-ovest, lungo il limite nord-orientale delle particelle 797 e 796. Dal vertice nord di quest'ultima, interamente inclusa, piega verso sud, lungo il limite orientale delle particelle 157, 156, 149, 148, 147, 144 e 141, tutte incluse. Il perimetro si attesta quindi lungo il limite nord delle particelle 139 e 140, per poi seguire, piegando verso sud, il limite ovest delle già citate particelle 140, 139 e 780, ricongiungendosi infine al punto di partenza.

Altri strumenti di tutela

D.lgs. n. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1 lett. g).
SIC e ZPS: IT1170002 "Valmanera"

Identificazione dei valori

Nell'area che va da Mombarone (frazione in comune di Asti) fino a Chiusano e Cossombrato, così come in molte altre aree dell'Astigiano, sono ancora presenti innumerevoli grotte scavate nella terra, dette anche "crotin", utilizzate solitamente come deposito attrezzi o rifugio temporaneo durante i lavori dei campi, molte delle quali sono a oggi inaccessibili, per l'inutilizzo prolungato.

All'interno dell'area perimetrata, l'insediamento denominato "Case Grotta", in località Cariglie di Mombarone, costituisce un insieme particolarmente significativo, in quanto, a differenza di altri "crotin" sparsi sul territorio, si configurava come un vero e proprio villaggio contadino, luogo di vita comunitaria, con forni pubblici e locali comuni.

L'edificazione del Castello e del nucleo di Mombarone risale al tardo Quattrocento. Le "Case Grotta" sorgevano nei pressi dell'abitato, in un territorio in prevalenza rurale, caratterizzato dalla presenza di vigne, appezzamenti, campi e coltivi con pochissime strade vicinali di collegamento. La prima testimonianza del loro utilizzo abitativo risale alla seconda metà del Settecento e il Catasto Napoleonico del 1810 riporta la presenza di alcune abitazioni nella località in oggetto, di cui una scavata nel tufo. La vita nei "crotin" a fine Ottocento è stata testimoniata da Carlo Franco, artista-fotografo contadino che, nella seconda metà dell'Ottocento, vi abitò per un certo periodo. Le "Case Grotta" vengono menzionate nel censimento del 1901 e nella mappa catastale del 1939, ma le particelle corrispondenti sono identificate solo come vigneti e coltivi. Le "Case Grotta" furono abitate fino alla prima metà del XX secolo, quando vennero progressivamente abbandonate a vantaggio di case più moderne e confortevoli, ma ancora utilizzate come rifugio e spazi per attività clandestine durante la seconda Guerra Mondiale.

I manufatti rurali dell'antico villaggio di Mombarone sono scavati nelle cosiddette "sabbie d'Asti" unite a strati più compatti di calcareniti e biocalcareni, arenarie ricche di carbonato di calcio, note anche come tufo. In alcuni casi sia all'esterno che all'interno risultano visibili depositi orizzontali di rocce clastiche costituite da elementi argillosi cementati di forma piana e di lunga estensione; proprio per la loro composizione argillosa, essi costituiscono delle naturali "solette" isolanti delle case, che consentono un riparo da infiltrazioni d'acqua e dall'eventuale distacco di frammenti sabbiosi dal soffitto.

Le "Case Grotta" rappresentano un esempio straordinario di vita, cultura e identità contadina nonché un modello per lo studio delle tecniche costruttive di realizzazione di abitazioni scavate nel tufo; a partire dal 2003, a seguito di diversi interventi di consolidamento e recupero, sono state rese accessibili e aperte al pubblico.

L'accesso al sito avviene a partire dall'area della Fontana del Boglietto, fonte storica di approvvigionamento d'acqua prossima alle "Case Grotta", percorrendo un tratto di strada asfaltata, una viabilità sterrata a margine della vegetazione boschiva e, attraversata un'area di prati e coltivi, un sentiero che si inerpica nel bosco. Attualmente, a causa dell'abbandono delle coltivazioni, le aree circostanti alle "Case Grotta" sono prevalentemente boscate, solo in parte occupate da coltivi e radure prative; tali aree, complessivamente di elevata integrità paesaggistica, sono ricomprese all'interno del SIC IT1170002 "Valmanera", la cui istituzione riconosce le valenze anche naturalistiche dell'ambito nel suo complesso; le stesse costituiscono una fascia cuscinetto a ulteriore tutela e protezione del sito, garantendone l'accessibilità e il mantenimento delle caratteristiche identitarie e materiali dell'insediamento.

Prescrizioni specifiche

Premessa - Le dichiarazioni di notevole interesse pubblico, formulate dalla commissione regionale costituita ai sensi dell'art. 137 del Codice, e approvate dalla Giunta regionale, costituiscono parte integrante del Ppr (approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017) e pertanto integrano il Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Prima parte. Esse non potranno essere modificate o rimosse in occasione di future revisioni del piano medesimo, secondo quanto previsto dall'art. 140, comma 2 del Codice stesso. Al fine di consentire una chiara leggibilità e una comprensione univoca delle prescrizioni d'uso, tese ad assicurare la conservazione dei valori evidenziati nella specifica dichiarazione, è stata utilizzata la medesima metodologia adottata all'interno del Ppr approvato, classificando le prescrizioni per componenti e tematiche e inserendo accanto a esse il riferimento numerico alle "Indicazioni applicative" riportate nelle premesse del Catalogo (vedi il Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Prima parte, pagg. 8-14).

I "crocin" costituenti l'insediamento denominato "Case Grotta" e le aree di pertinenza devono essere conservati nella loro integrità: non sono ammessi interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e materiche dei manufatti, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione, al consolidamento e messa in sicurezza delle parti degradate, in coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'impianto originario. (7)

Sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento della visibilità, fruizione e conoscenza delle "Case Grotta", avendo cura di preservare l'unità percettiva degli spazi pertinenziali annessi; sono sempre consentiti gli interventi di eliminazione di superfetazioni ed elementi estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso. (7)

Deve essere prestata particolare attenzione alla conservazione del sistema della viabilità di accesso in fronte alle "Case Grotta" e delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, è consentito l'utilizzo di altre tecniche costruttive che devono comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico. Sono sempre fatti salvi i necessari interventi di adeguamento e messa in sicurezza della viabilità comunale, nel rispetto dei caratteri di pregio paesaggistico delle aree perimetrate. (21)

Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica. (1)

Sono consentiti gli interventi di riqualificazione e valorizzazione della Fontana del Boglietto e delle aree limitrofe, anche utilizzate come aree attrezzate per la sosta e punto di partenza al percorso di accesso al sito delle "Case Grotta", promuovendo interventi di riqualificazione coerenti con la valenza storico-identitaria del manufatto e la mitigazione degli elementi tecnici esistenti. (7)

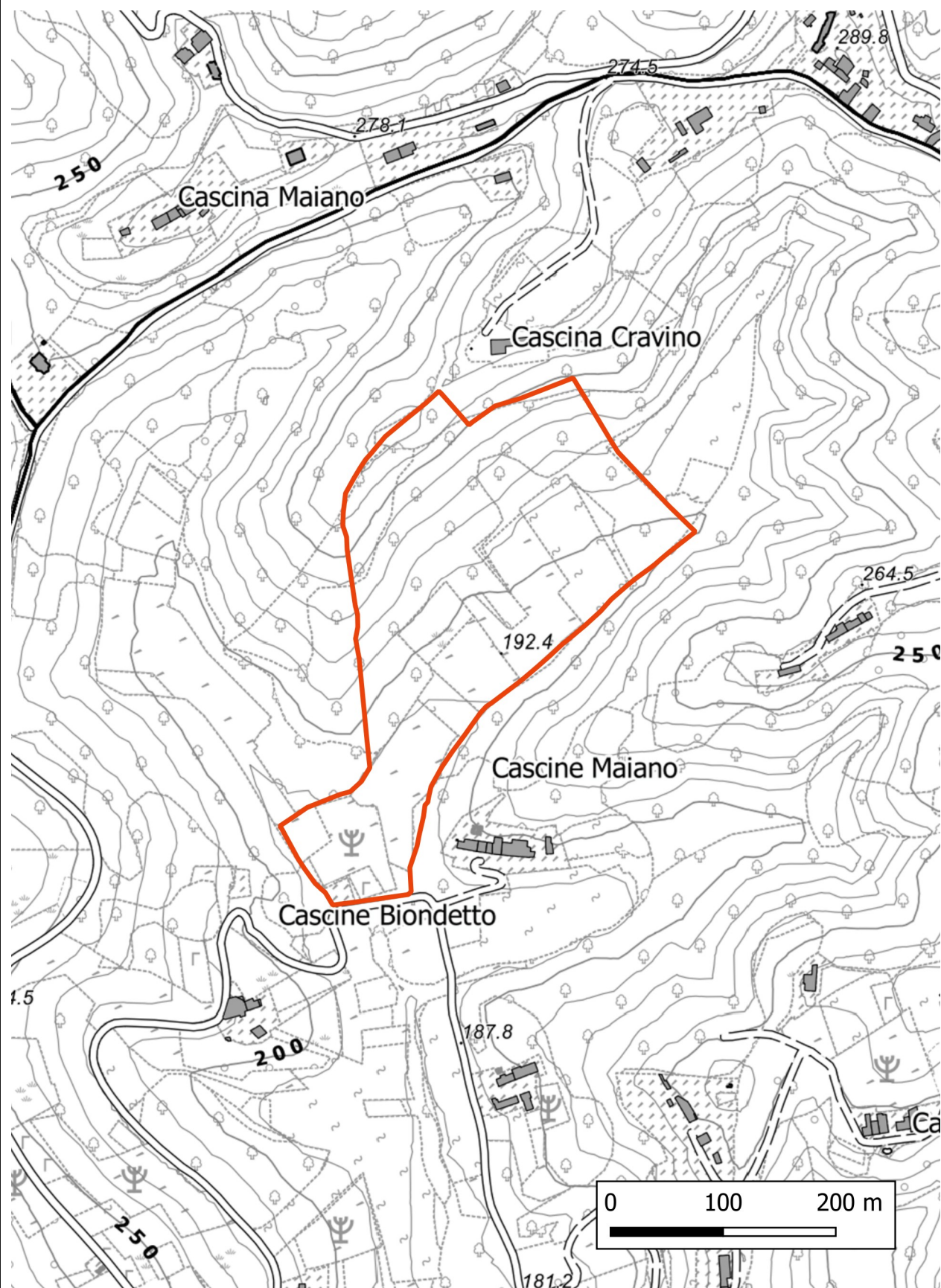
Sono consentiti gli usi naturalistici e le attività legate alla conservazione, gestione e fruizione naturalistica del bosco, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione a tutela della componente naturale, compatibilmente con il mantenimento dei valori storico-culturali e identitari delle "Case Grotta". Gli esemplari arborei di pregio in prossimità dell'insediamento delle "Case Grotta" devono essere mantenuti in essere, fatti salvi interventi determinati da problematiche di stabilità o fitosanitarie asseverate o necessari per garantire l'integrità statica delle "Case Grotta". (5)

Per l'elevato valore paesaggistico devono essere conservate nella loro integrità le aree libere, agricole, prative e boscate il cui perimetro è riportato e descritto nella presente scheda, a tutela del percorso di accesso alle "Case Grotta" e a cornice del sito stesso: all'interno di esse non sono consentite nuove attrezzature o strutture connesse alla conduzione agricola; le capacità edificatorie delle aree agricole potranno essere trasferite in aree esterne all'area vincolata o in prossimità dei nuclei frazionali, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia. È fatta salva la realizzazione di manufatti di ridotte dimensioni a supporto delle attività agricole, di superficie limitata e da realizzarsi con materiali e tipologie coerenti con l'edilizia tradizionale, con densità rada e in collocazione di limitata visibilità. (9)

Non è consentita l'installazione di impianti per le infrastrutture di rete per la produzione energetica e per le radio-trasmissioni che possano alterare le caratteristiche di integrità e pregio paesaggistico dell'intorno rurale-naturalistico individuato a tutela dell'insediamento delle "Case Grotta". (15)

I "crotin" isolati presenti all'interno dell'area perimetrata o ai margini della stessa, anche se non accessibili, andranno preservati, anche in funzione della loro eventuale valorizzazione, avendo cura di mantenere le caratteristiche tipologiche e materiche dei manufatti e prevedendo adeguati interventi di diradamento della vegetazione per garantirne l'accessibilità. Non sono consentiti gli interventi che possano compromettere la consistenza e il futuro recupero. (7)

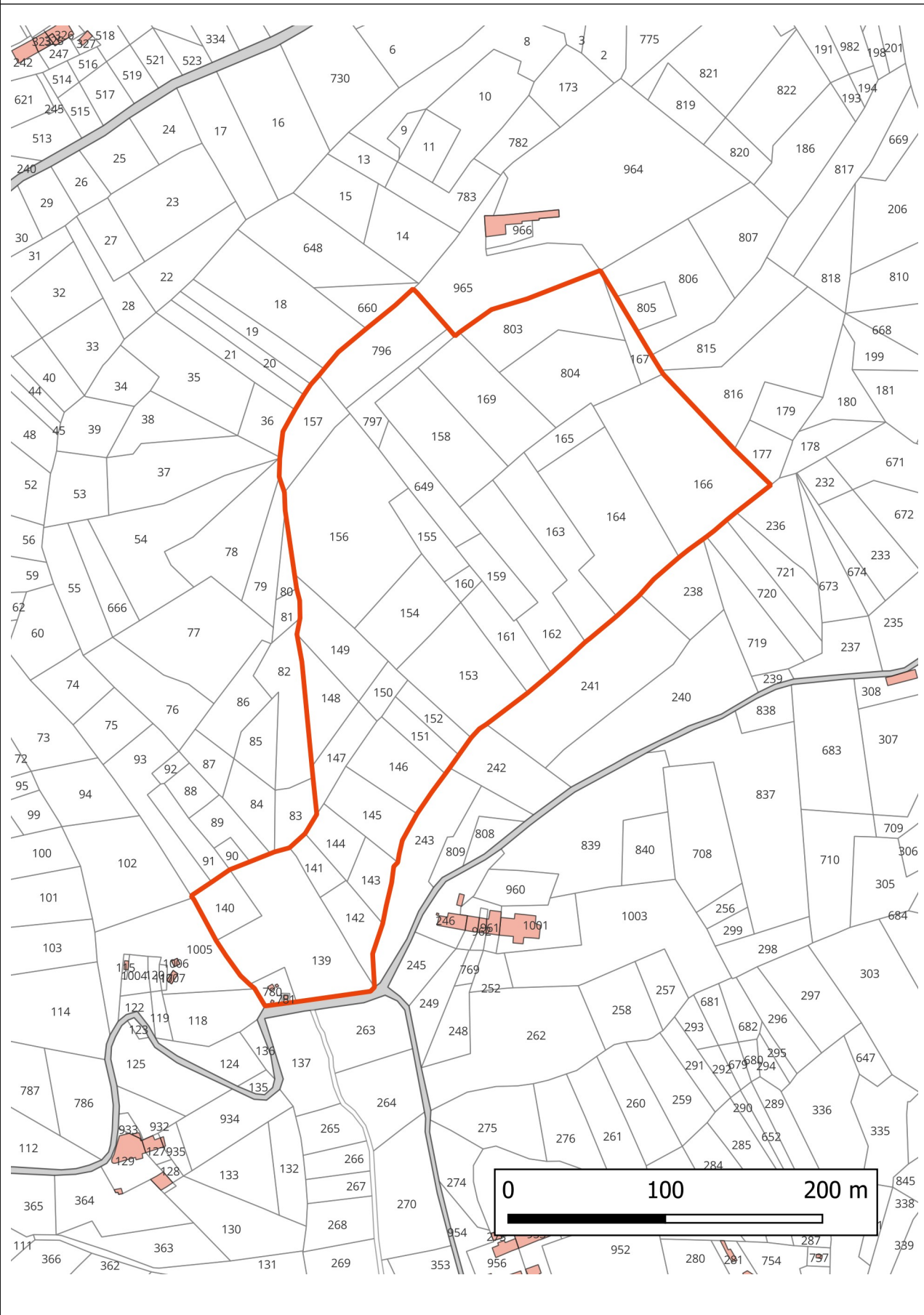
Individuazione cartografica dell'area oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico, riportata sulla Base Dati Territoriale di Riferimento degli Enti (BDTRE – aggiornamento 2025).

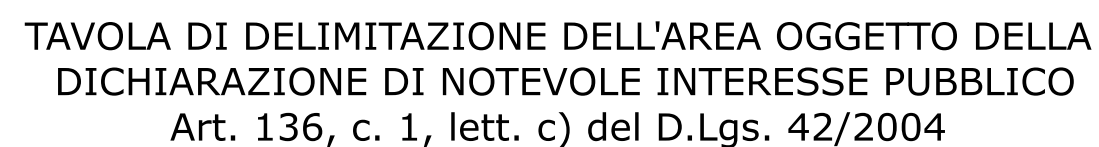


Individuazione cartografica dell'area oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico, riportata sulla ripresa aerea AGEA 2024.



Individuazione cartografica dell'area oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico, riportata sulla planimetria catastale di riferimento regionale





Comuni interessati: Asti (AT)

Scala 1:5.000



BASE CARTOGRAFICA: BDTRE - Edizione 2025

