Deliberazione della Giunta Regionale 19 ottobre 2026, n. 7-3177
Decreto legislativo n. 42/2004, articolo 140. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei versanti collinari coltivati a vigneto a cornice del borgo di San Martino Alfieri (AT), ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), del medesimo decreto legislativo.

REGIONE PIEMONTE

Seduta N° **195** Adunanza 19 OTTOBRE 2026

Il giorno 19 del mese di ottobre duemilaventisei alle ore 11:25 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 Paolo Bongioanni, Enrico Bussalino, Daniela Cameroni, Marco Gabusi, Marco Gallo, Matteo Marnati, Andrea Tronzano, Gian Luca Vignale con l'assistenza di Guido Odicino nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.
Assenti, per giustificati motivi: il Presidente Alberto CIRIO, gli Assessori
Marina CHIARELLI - Federico RIBOLDI

DGR 7-3177/2026/XII

OGGETTO:
Decreto legislativo n. 42/2004, articolo 140. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei versanti collinari coltivati a vigneto a cornice del borgo di San Martino Alfieri (AT), ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), del medesimo 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 introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Premesso, inoltre, che:

l'articolo 136 del decreto legislativo n. 42/2004 prevede la tutela di beni di notevole interesse pubblico, includendo al comma 1, lettera c), i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici, ed, al comma 1, lettera d), le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze;

il Comune di San Martino Alfieri, in data 19 settembre 2018, con nota prot. n. 2557 (prot. regionale n. 24312 del 20 settembre 2018), ha presentato la richiesta di esame della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico di un’area collinare, in buona parte coltivata a vigneto, ricompresa all’interno del proprio territorio comunale;

la Giunta regionale, con la deliberazione n. 16-2575 del 18 maggio 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 dei “Versanti collinari coltivati a vigneto a cornice del borgo di San Martino Alfieri (AT)”, con la relativa perimetrazione e comprensiva delle Tavole 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, lettere c) e d), 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 28 maggio 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, prevede che 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, dei “Versanti collinari coltivati a vigneto a cornice del borgo di San Martino Alfieri (AT)”, ai sensi dell’articolo 136, comma 1, lettere c) e d), del medesimo decreto legislativo n. 42/2004, in quanto questi, come dal medesimo parere già espresso dalla Commissione, costituiscono “un complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici” e per la presenza di “bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze”, riconoscendo:

- le valenze di carattere storico-culturale, identitario, estetico-percettivo dei versanti collinari coltivati a vigneto con ordinati filari a girapoggio e degli elementi architettonici tradizionali (le cascine isolate, l'aggregato rurale di Borgata Quaglia e la cappella campestre di Santa Maria Assunta), esemplari di tecniche insediative che hanno saputo valorizzare la morfologia locale e di forte caratterizzazione per il paesaggio agrario tradizionale astigiano;

- il valore paesaggistico e panoramico delle aree collinari che fungono da preziosa cornice scenica, garantendo cannocchiali visivi di grande profondità verso il borgo e il Castello dei Marchesi Alfieri, e offrendo punti di belvedere aperti al pubblico sulle colline del Roero.

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,dei "Versanti collinari coltivati a vigneto a cornice del borgo di San Martino Alfieri (AT)", ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), del medesimo decreto legislativo n. 42/2004, delimitate così come motivato, descritto e rappresentato graficamente nell'Allegato A e nelle Tavole 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

1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti

file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DGR-3177-2026-All_1-ALLEGATO_DGR_Dichiarazione_SanMartinoAlfieri.pdf
2. DGR-3177-2026-All_2-Tavola_di_delimitazione_dichiarazione_Mosaicatura_catastale_5000.pdf
3. DGR-3177-2026-All_3-Tavola_di_delimitazione_dichiarazione_BDTRE_5000.pdf

Allegato

alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

Allegato A

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

Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei versanti collinari coltivati a vigneto a cornice del borgo di San Martino Alfieri (AT), formulata dalla Commissione regionale di cui al DPGR n. 1-4897 del 22 aprile 2022, da ultimo modificato con DPGR n. 82 del 2 ottobre 2025

Comune:
San Martino Alfieri (AT)

Riconoscimento del valore dell'area

La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela i versanti collinari, in buona parte coltivati a vigneto, posti a cornice del borgo di San Martino Alfieri, siti rispettivamente a nord–est dell'abitato, a ricomprendere la collina denominata "San Soero" tra la via Alfieri e le Borgate Rollini e Firano e la Borgata Quaglia, per i caratteri di integrità e omogeneità conservati dai pendii vitati e la panoramicità delle prospettive visive verso il nucleo storico, dominato dal Castello dei Marchesi Alfieri e dal suo parco.

Le aree, caratterizzate dalla pressoché esclusiva coltivazione della vite in ordinati filari disposti a girapoggio, costituiscono, in entrambi i casi, la cornice scenica verso il Castello e il borgo di San Martino Alfieri. La prospettiva percepibile dalla sommità della collina San Soero a nord della via Alfieri pone il Castello e il borgo quali sfondo scenico delle pendici vitate che si estendono sino ai sottostanti percorsi della strada provinciale n. 8, integri e continui sulle pendici del colle. Analogo cannocchiale visivo è definito, con maggiore apertura e profondità, dalla strada panoramica che collega la Borgata Quaglia con il concentrico e dalla strada provinciale n. 41, nei tratti di crinale e di mezzacosta. Sul percorso panoramico che conduce alla Borgata, si erge inoltre la cappella campestre di Santa Maria Assunta, che connota visivamente il pendio collinare, rivestendo un ruolo identitario significativo per la comunità e la cui area di pertinenza costituisce un significativo punto di belvedere aperto alle visuali sulle colline del Roero e sul nucleo abitato di San Martino Alfieri. Queste aree assurgono quindi a esempio tipico, pregevole e ben conservato di paesaggio ancora coltivato, estensivamente connotato dal carattere di integrità paesaggistica, che accoglie la sola presenza di alcune cascine isolate e dell'aggregato rurale della Borgata Quaglia.

Per le precedenti motivazioni, si dichiara il notevole interesse pubblico dei versanti collinari coltivati a vigneto a cornice del borgo di San Martino Alfieri, ricompresi tra la via Alfieri e le Borgate Rollini e Firano e nei pressi della Borgata Quaglia in comune di San Martino Alfieri, ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) e d) del D.lgs. 42/2004, in quanto riconoscibili come "complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici" e per la presenza di "bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze".

Descrizione della perimetrazione dell'area

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità dei versanti collinari coltivati a vigneto a cornice del borgo di San Martino Alfieri, nella determinazione del perimetro dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico si è scelto di tutelare due distinte porzioni di territorio comunale.

La porzione di perimetro comprendente la collina di San Soero ha inizio, nei pressi del cimitero, in corrispondenza del vertice meridionale della particella 491 (appartenente, come tutte quelle incluse, al foglio 2), da cui si sviluppa in direzione Nord-occidentale, seguendone il relativo margine. Raggiunto il suo vertice occidentale, prosegue lungo la medesima linea, attestandosi sul margine della particella 244, che segue quindi in direzione meridionale. Proseguendo lungo la medesima linea, si attesta sul confine Sud della particella 246, fino a raggiungerne il vertice meridionale. Sale quindi lungo i margini della suddetta particella e della adiacente 436, interamente incluse, lambendo il corrispondente tratto di S.P. n. 41 (via Alfieri, esclusa). In corrispondenza del vertice Sud-occidentale del citato mappale 436, sale lungo i suoi confini occidentali, fino a incontrare il margine della particella 249, della quale segue il confine occidentale, giungendo al margine meridionale della adiacente 247. In corrispondenza del vertice Sud-Ovest di quest'ultima, il perimetro sale, attestandosi sui margini occidentali di quest'ultima e delle successive particelle 263, 416, 230, 420 e 366, sempre lambendo la strada che, in corrispondenza del vertice meridionale della suddetta particella 230, assume la denominazione di strada Firano (esclusa). Il perimetro segue quindi, in direzione orientale e successivamente settentrionale, i margini della citata particella 366, proseguendo lungo il confine occidentale e successivamente settentrionale della particella 613, nonché della particella 228. In corrispondenza del vertice orientale di quest'ultima, il perimetro si attesta lungo i margini orientali dei mappali 403 e 227 (esclusi). In corrispondenza del vertice settentrionale di quest'ultimo, piega in direzione orientale, attestandosi sui confini settentrionali delle particelle 674 e 700, per poi scendere, in corrispondenza del vertice settentrionale di quest'ultima, lungo il suo confine orientale e quello della contigua particella 701. Presso il vertice Sud-Est di quest'ultima, il perimetro, tagliando la porzione orientale della particella 676, si congiunge con il vertice Nord-Ovest della particella 557, per scendere lungo i confini occidentali di quest'ultima e della contigua particella 558 (escluse). In corrispondenza del vertice meridionale di quest'ultima, il perimetro scende lambendo la S.P. n. 8 (esclusa), lungo i margini orientali dei mappali 433, 388, 568 e 621. Presso il vertice meridionale di quest'ultimo, si congiunge con il vertice orientale della particella 477 (esclusa), piegando quindi in direzione occidentale lungo il suo margine Nord, fino a raggiungere il vertice orientale della particella 242, seguendo il confine orientale di quest'ultima e della adiacente 491, per ricongiungersi al punto di partenza.

La porzione di perimetro comprendente la Borgata Quaglia ha inizio in corrispondenza del vertice occidentale della particella 222 del foglio 3, della quale segue il confine in direzione Nord-orientale, per proseguire lungo i margini settentrionali delle successive particelle 12, 11, 8, 10, 1 del medesimo foglio 3. In corrispondenza del vertice Est di quest'ultima, il perimetro scende lungo i confini orientali dei mappali 2 e 3, ancora appartenenti al foglio 3, proseguendo poi lungo i margini settentrionali dei mappali 1, 576, 577, 326 e 4 del foglio 7. In corrispondenza del vertice settentrionale di quest'ultimo, il perimetro, attraversata la S.P. n. 41, si congiunge con il vertice Nord della particella 47, per continuare a salire lungo i confini Nord-occidentali dei successivi mappali 406, 537, 49 e 405, ancora appartenenti al foglio 7. Presso il vertice settentrionale di quest'ultimo, il perimetro si congiunge con il vertice occidentale della particella 474 del foglio 4, attestandosi ancora lungo la citata viabilità, per poi attraversarla, congiungendo il vertice settentrionale della citata particella 474 con quello occidentale della particella 430 del medesimo foglio 4. Il perimetro sale quindi lungo i confini Nord-occidentali di quest'ultima e dei successivi mappali 432, 433, 749 e 750 (ancora appartenenti al foglio 4), poi lungo il margine settentrionale dei successivi 440, 444 e 447 del foglio 5; attraversata la S.P. n. 41 (in questo tratto denominata via Quaglia), congiungendo il vertice Est della citata particella 447 con quello Nord-orientale del mappale 448, il perimetro prosegue

attestandosi sui limiti settentrionali dei successivi mappali 451, 531, 1094, 1093, 1080, 1096, 1098, 1097 e 459, tutti appartenenti al medesimo foglio 5. Seguendo il confine di quest'ultimo e della citata viabilità, il perimetro scende, attestandosi poi sui margini orientali delle particelle 888, 890 e 505, quindi, attraversato il tratto di S.P. n. 41 denominato via Tanaro, raggiunge il vertice meridionale della particella 504 (tutte appartenenti al foglio 5). Da qui, il perimetro piega in direzione occidentale, attestandosi sui confini meridionali del citato mappale 504 e dei successivi 508, 1050, 713, 971, 535, 536 e 537 e occidentali del 31 del foglio 5, per proseguire sui limiti meridionali dei successivi 331, 72, 71, 413, 513, 57, 55, 54, 43, 42, 527, 282, 399, 555, 593 e 31, e il limite occidentale della particella 30 del foglio 7. Dal vertice settentrionale di quest'ultima, il perimetro piega in direzione Est, seguendo il confine della citata particella per attestarsi sui limiti Sud-orientali dei successivi mappali 28, 25, 24, 330, 373, 15, 341, 14, 11, 376 e 10 (esclusi), ancora del foglio 7. In corrispondenza del vertice orientale di quest'ultimo, piega in direzione occidentale, proseguendo con una linea immaginaria lungo il confine interno della citata particella, tagliandone la porzione settentrionale e ricongiungendosi con il limite occidentale della stessa, per attestarsi sul margine della viabilità, seguendolo in direzione meridionale lungo i confini occidentali della porzione residuale della citata particella 10 e delle limitrofe 376 e 12 del medesimo foglio 7. In corrispondenza del vertice occidentale di quest'ultima, il perimetro attraversa la citata viabilità, congiungendosi con il vertice meridionale del mappale 6 del foglio 7 (escluso), dal quale prosegue lungo i limiti orientale e successivamente settentrionale del mappale 341 del foglio 3. Si attesta quindi sui confini settentrionali delle limitrofe particelle 293, 314, 313, 312, 278 e 254, scendendo lungo il suo margine occidentale, per poi attestarsi, in direzione occidentale, sui confini settentrionali delle particelle 276 e 274 dello stesso foglio 3. Dal vertice occidentale di quest'ultima, il perimetro sale lungo i margini occidentali dei mappali 354 e 342 (esclusi), seguendo poi in direzione Est il confine settentrionale di quest'ultimo, dal cui vertice Nord procede ulteriormente seguendo il confine Sud della particella 26, per poi attestarsi sui margini meridionali delle successive particelle 21, 19, 18, 17, 16 e 337 (escluse); dal vertice occidentale di quest'ultima, si attesta lungo la S.P. n. 8, seguendo i confini occidentali della citata particella 337 e delle successive 15 e 14, poi quelli meridionali dei mappali 286, 72, 75 e 222 (tutti appartenenti al foglio 3), seguendo il margine di quest'ultima fino al punto di partenza.

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico è rilevata sulla Mosaicatura catastale di riferimento regionale (aggiornamento 2026) in scala 1:5.000 e riportata sulla Base Dati Territoriale di Riferimento degli Enti (BDTRE edizione 2025) in scala 1:5.000.

Altri strumenti di tutela

D.lgs. n. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", c. 1, lett. g)

In prossimità:

D.M. 21/01/1985 - Tutela diretta ex parte II del D.lgs. 42/2004: San Martino Alfieri - Castello, pertinenze e parco (Trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari il 18/06/1985)

D.M. 06/11/2000 - Tutela indiretta ex parte II del D.lgs. 42/2004: Castello, pertinenze e parco - Zona di rispetto (Trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari il 27/9/2004)

Identificazione dei valori

Il territorio di San Martino Alfieri si sviluppa sui rilievi collinari a nord del fiume Tanaro

che si affacciano sul territorio dei Paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato riconosciuti Patrimonio dell'Umanità nel 2014.

Il concentrico, che segue un lungo crinale ed è connotato dall'emergenza storica del Castello e delle chiese parrocchiali di San Bartolomeo e Santa Maria e della chiesa Santissima Annunziata, conserva l'originaria tessitura urbana, con il Castello e il ricetto, separati da una sella attraversata da una strada.

Il primo insediamento di San Martino Alfieri può essere fatto risalire all'età romana (I sec. a.C. - IV sec. d.C.); a partire dall'Alto Medioevo si registrò sul territorio l'aumento dei nuclei abitativi, delle opere di fortificazione e la costruzione di chiese. A partire dal secolo XI venne edificato il primo nucleo fortificato del Castello sull'altura opposta rispetto al ricetto. Il Castello più antico appartenne ai signori di Govone, per poi passare alla famiglia Solaro che ne detenne il feudo fino al XVII secolo, quando subentrarono i Marchesi Alfieri. Questi diedero avvio alla ricostruzione del Castello a partire dal 1721, su progetto dell'ing. Antonio Bertola. Lo stesso verrà ancora ampliato a partire dal 1760 dall'arch. Benedetto Alfieri. Tra il 1815 e il 1820 Xavier Kurten progettò il parco con l'arch. Ernesto Melano, che operò anche una trasformazione del borgo antico e delle emergenze architettoniche, conferendo al borgo di San Martino l'assetto insediativo attuale.

Il territorio collinare è tuttora in prevalenza agricolo e coltivato con i caratteristici vigneti disposti a girapoggio, sulla cui coltivazione si basa l'economia locale, sostanzialmente rurale. La struttura del paesaggio è rimasta pressoché immutata anche dopo il secondo dopoguerra, conservando l'immagine dell'identità rurale delle colline vitivinicole propria delle Langhe e del Roero, dove si alternano vitigni di pregio a zone boscate e avvallamenti prativi, nonché caratterizzata da un articolato sistema di borgate rurali e cascine collegate da una fitta rete di strade vicinali. Tra i fattori di rilevanza percettiva si segnalano le ampie vedute panoramiche percepibili dalla viabilità pubblica verso le colline circostanti, scandite dai filari delle vigne e punteggiate da insediamenti di altura e dalla presenza di castelli e chiese. All'interno di tale paesaggio vitivinicolo, modellato e lavorato per secoli dall'uomo, le aree collinari di San Soero e della regione Quaglia, connotate da una sostanziale integrità dei pendii, data la loro collocazione emergente e peculiare conformazione morfologica, costituiscono ideale cornice scenica rispetto al borgo di San Martino Alfieri e al Castello; inoltre, in quanto meta di passeggiate e feste locali, assumono particolare valenza identitaria e di riconoscibilità culturale per la comunità locale.

In particolare, la collina denominata San Soero, dove è testimoniata in epoca medioevale la presenza di un romitaggio e che, durante l'epidemia di peste del 1630, fu utilizzata come lazzaretto e per le sepolture, costituisce un significativo punto panoramico, aperto a vedute che spaziano dall'Astigiano all'Albese, nonché visuali sul castello e il borgo; la regione Quaglia, che è connotata dalla presenza della cappella campestre dedicata a Santa Maria Assunta (per il medesimo sito, ricorre anche il toponimo "Corte d'Ercole", probabilmente per la presenza ancora in epoca medioevale di un tempio pagano e successivamente di una chiesa denominata San Martino d'Ercole), costituisce un significativo sfondo percettivo dello *skyline* del nucleo storico e consente, con i suoi percorsi panoramici di crinale, mezza costa e fondovalle, punti privilegiati di osservazione, un'apertura visiva significativa verso le colline limitrofe, verso il borgo e il fulcro visivo del Castello.

All'interno della perimetrazione si riconoscono, come punti significativi di belvedere, l'area di pertinenza della cappella campestre di Santa Maria Assunta e la sommità della collina di San Soero; come percorsi panoramici tratti della via per la Borgata Quaglia e della strada provinciale S.P n. 41 di crinale e di mezzacosta.

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, pp. 8-14).

Deve essere mantenuta la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola, dal sistema delle coltivazioni, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse, evitando interventi che comportino la modificazione dell'andamento naturale del terreno, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e allo svolgimento delle pratiche agricole tradizionali. In particolare, gli interventi di riconversione e reimpianto delle colture viticole devono mantenere o riproporre preferibilmente l'orientamento dei filari a girapoggio, nel rispetto della morfologia storica dei versanti e del disegno agrario tradizionale. (1) Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica. (4)

Non sono ammessi interventi edilizi se non in contiguità con l'edificato esistente. Gli interventi edilizi non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio agrario attraverso la realizzazione di volumi che per forma, posizione e colore possano modificare la percezione visiva dei luoghi e la dominanza volumetrica del Castello. Eventuali nuove attrezzature o strutture connesse alla conduzione agricola devono essere prioritariamente ricavate mediante il riuso delle strutture esistenti ovvero realizzate in contiguità con gli edifici esistenti, evitando di compromettere aree agricole libere da edificazioni; 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. Non è consentita la realizzazione di strutture destinate all'insediamento di allevamenti intensivi. 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 ridotta visibilità. (9)

Gli interventi finalizzati alla valorizzazione, riqualificazione e completamento dell'edificato residenziale ricompreso all'interno del concentrico devono privilegiare soluzioni che assicurino un'idonea integrazione materica, di forma e volumi con i caratteri insediativi storici del tessuto edificato esistente; sono sempre consentiti interventi di sostituzione edilizia, mitigazione e integrazione paesaggistica e/o di eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui. (1)

Per gli insediamenti non residenziali, gli eventuali interventi di riuso, completamento o ampliamento devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con gli specifici caratteri scenico-percettivi che connotano il bene, evitando interferenze con lo *skyline* e le visuali consolidate e, se necessario, prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle opere. (19)

Deve essere salvaguardata la visibilità del Castello di San Martino Alfieri, individuato dal Ppr come elemento di rilevanza paesaggistica e fulcro del costruito, nonché preservata la panoramicità del belvedere collocato nei pressi del medesimo Castello e

degli ulteriori punti di belvedere individuati nei pressi della cappella campestre di Santa Maria Assunta e sulla sommità collina di San Soero: gli interventi modificativi delle aree poste all'interno del perimetro non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con le componenti paesaggistiche sopra richiamate, individuate nella presente scheda (vedi "Identificazione dei valori") e/o nella Tav. P4 del Ppr (14).

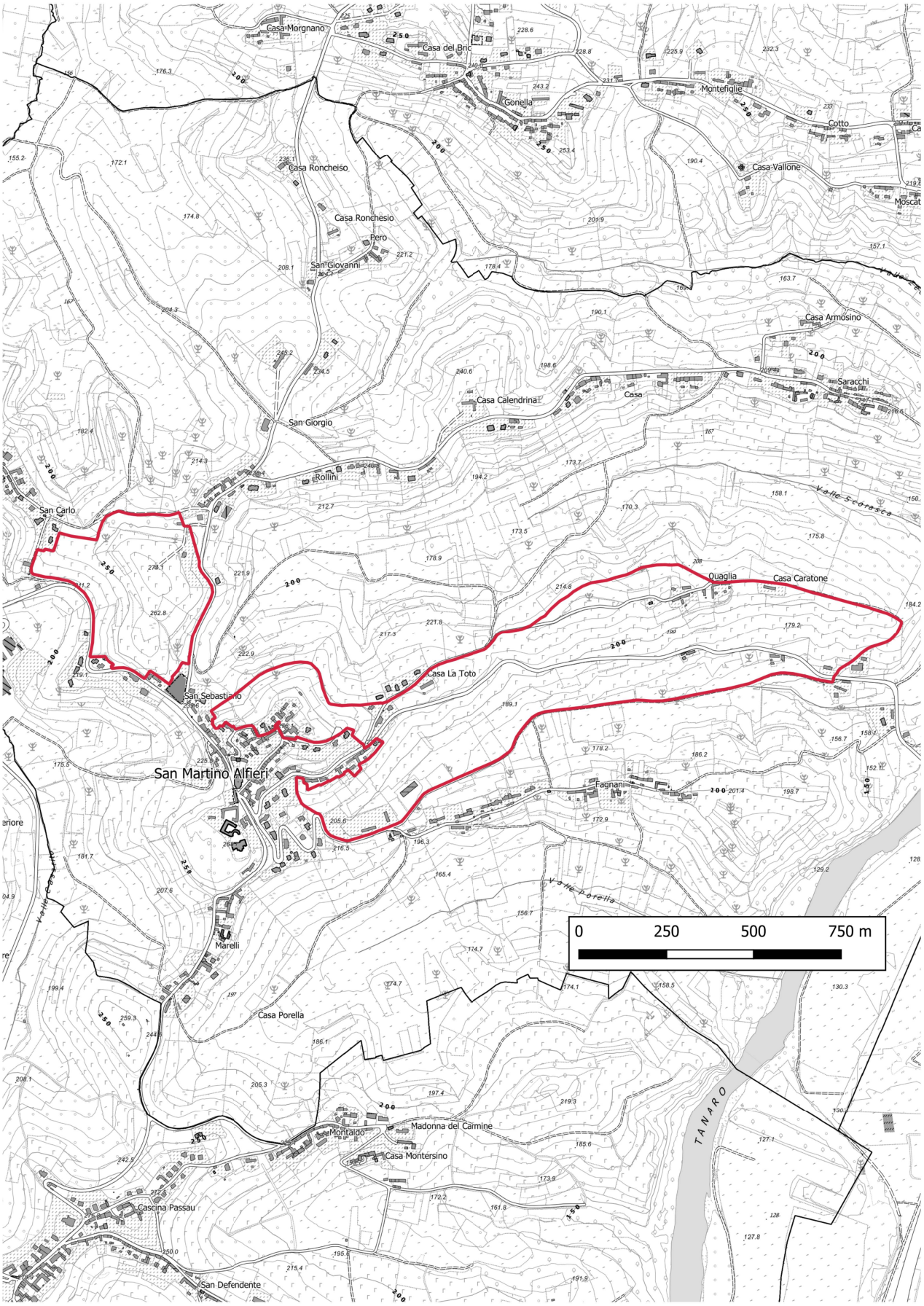
Lungo i tratti di viabilità panoramica che delimitano e attraversano le aree di cornice visiva, individuati nella presente scheda (vedi "Identificazione dei valori") e/o nella Tav. P4, deve essere assicurata la percezione laterale verso il contesto paesaggistico, evitando la creazione di barriere che ne limitino la fruizione visiva; in particolare deve essere valutata con specifica attenzione l'eventuale posa di cartellonistica, a eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale, al fine di preservare i numerosi scorci panoramici dai quali si può godere la vista del paesaggio collinare, del borgo storico e del Castello. (13)

Gli interventi di adeguamento della rete viaria devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella presente scheda (vedi "Identificazione dei valori") e/o nella Tav. P4 e sopra citati. (20)

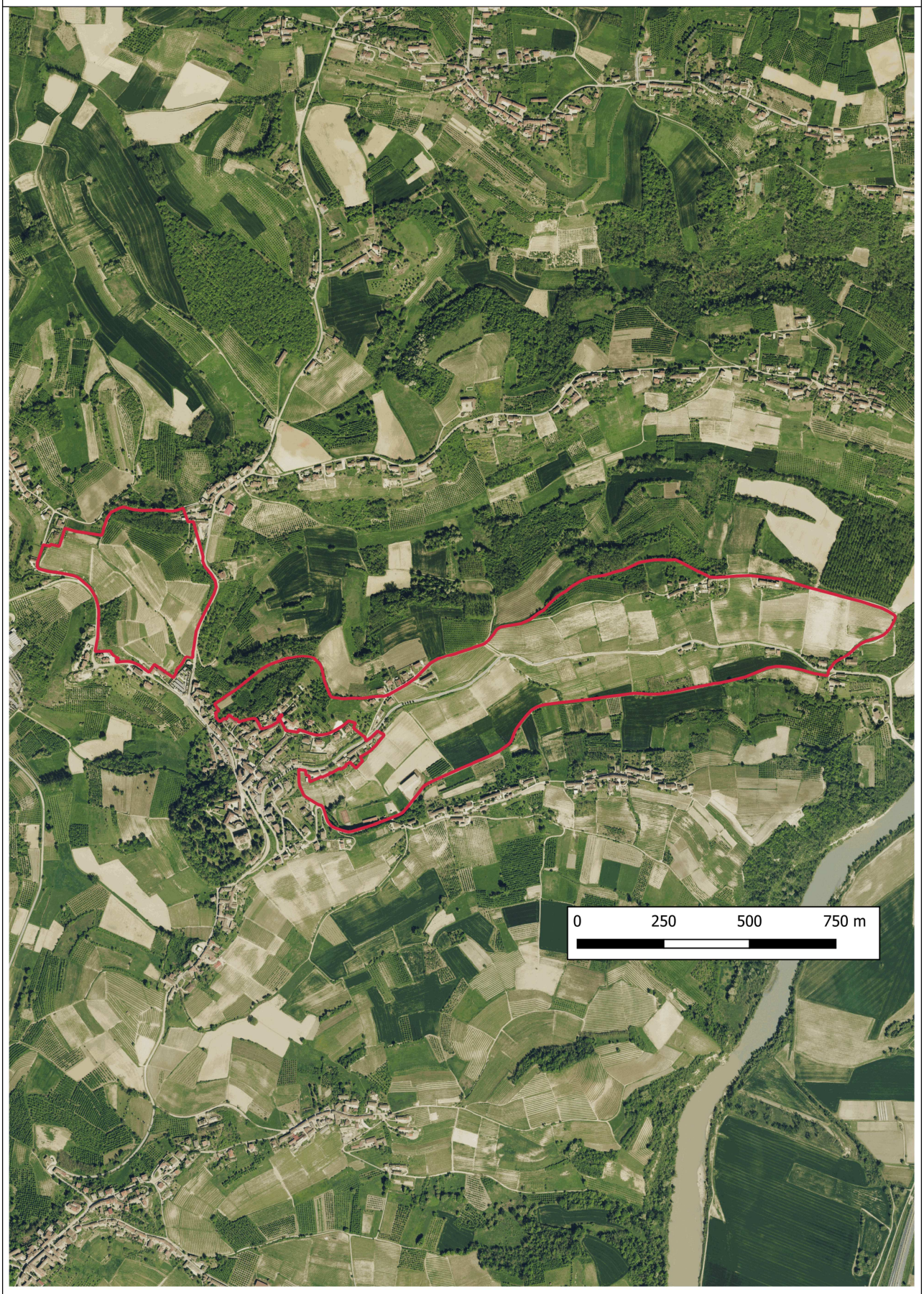
Deve essere prestata particolare attenzione alla conservazione del sistema della viabilità minore e delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, è consentito l'utilizzo di altre tecniche costruttive, che devono comunque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

L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete per la produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuate nella presente scheda (vedi "Identificazione dei valori") e/o nella Tav. P4, e di rimando verso le colline vitate, né alterare la consistenza naturalistica e paesaggistica della trama agricola. È vietato l'inserimento di pali e tralicci per le radio-telecomunicazioni; non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. (15)

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



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



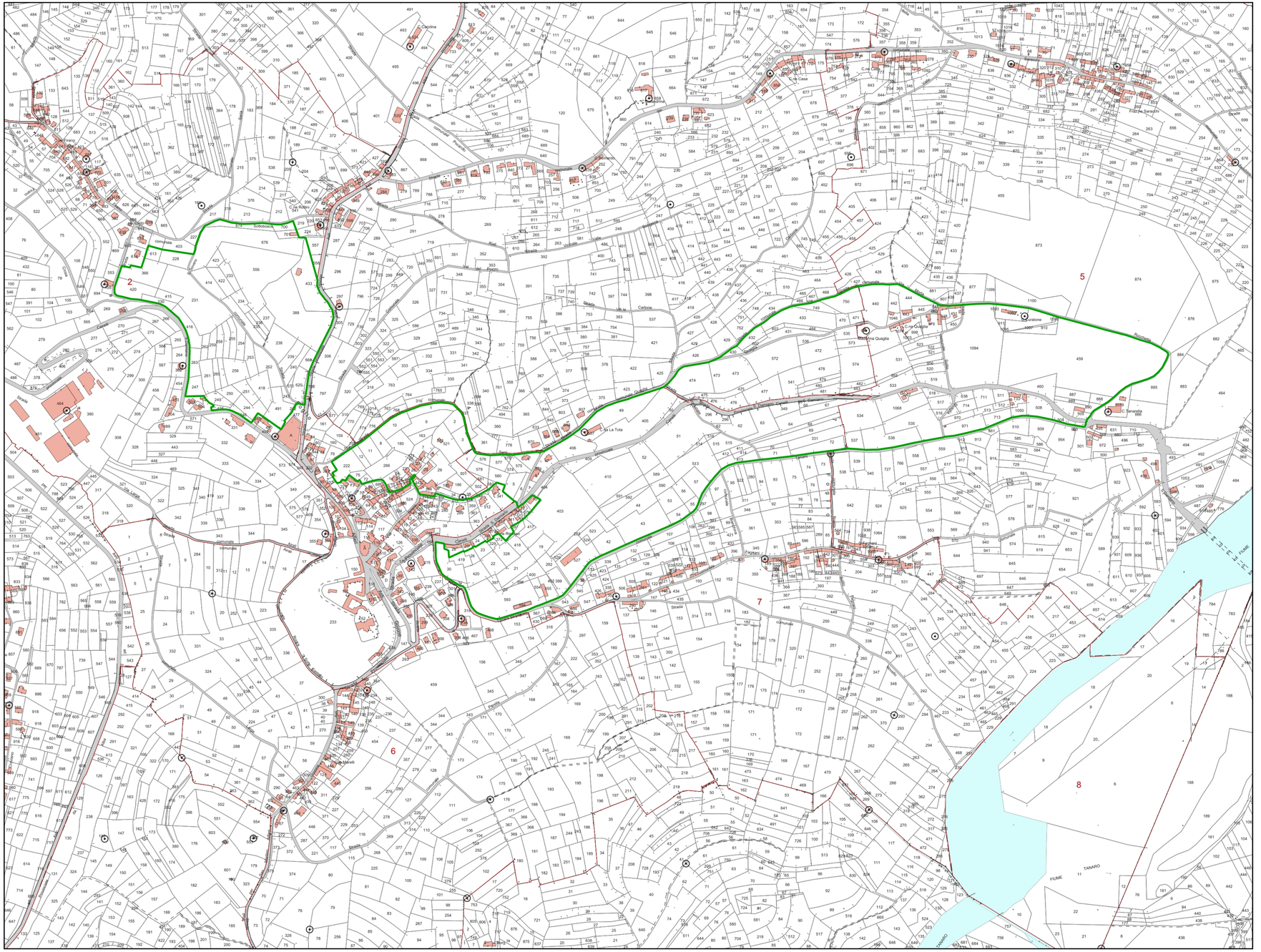
REGIONE PIEMONTE

TAVOLA DI DELIMITAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLA DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO
Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEI VERSANTI COLLINARI COLTIVATI A VIGNETO A CORNICE DEL BORGO DI SAN MARTINO ALFIERI (AT)

Comuni interessati: San Martino Alfieri (AT)

Scala 1:5.000



Delimitazione dell'area oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico

BASE CARTOGRAFICA: Mosaicatura catastale
di riferimento regionale - Aggiornamento 2026

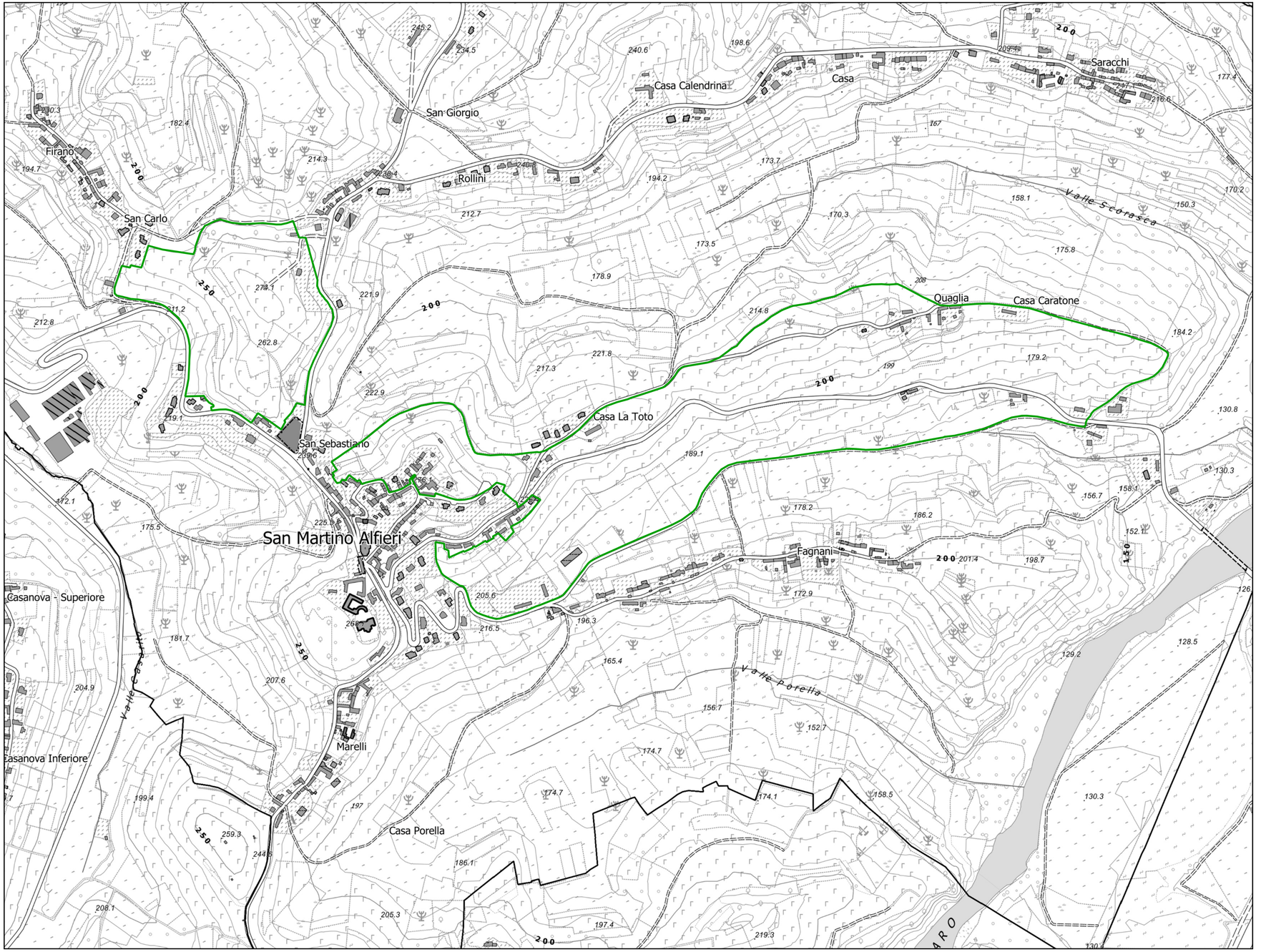
REGIONE PIEMONTE

TAVOLA DI DELIMITAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLA DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO
Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEI VERSANTI COLLINARI COLTIVATI A VIGNETO A CORNICE DEL BORGO DI SAN MARTINO ALFIERI (AT)

Comuni interessati: San Martino Alfieri (AT)

Scala 1:5.000



Delimitazione dell'area oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico

BASE CARTOGRAFICA: BDTRE - Edizione 2025