

## **ALLEGATO C – DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL TENIMENTO DI STAFFARDA ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 42/2004. Comuni interessati: Cardè (CN), Revello (CN), Saluzzo (CN)**

### **1. Descrizione generale dell'area e motivazioni della tutela**

Il territorio circostante l'Abbazia di Staffarda è caratterizzato da un paesaggio particolarmente integro e incontaminato, costituito da cascine e poderi che punteggiano tutta la pianura, circondati da campi aperti.

Il paesaggio del Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano è caratterizzato da vaste superfici a coltivo o a prato, distinte dalla presenza di elementi di pregio, quali la trama dei canali e della rete irrigua superficiale, con le relative fasce arboree, poste a margine dei campi, e i tracciati viari storici di accesso alle cascine di antico impianto.

Elemento peculiare dei luoghi è la continuità del disegno di paesaggio agrario e della trama agricola tradizionale, nella quale si distinguono ed emergono gli elementi di valore storico-architettonico e documentario del sistema delle cascine-grange, mentre la maglia della viabilità interpoderale offre apprezzabili punti di vista e suggestivi coni prospettici, in particolare i viali di accesso ai nuclei edificati, costituiti dai complessi delle cascine a corte.

L'Ordine Mauriziano, frutto dell'unione, voluta nel 1572 dal duca Emanuele Filiberto, degli Ordini dei Santi Maurizio e Lazzaro, fu dotato, fin dalle sue origini, di cospicui possedimenti terrieri, provenienti in parte dal duca stesso (innanzitutto Stupinigi) e in parte dall'erezione in *Commenda* delle antiche abbazie cistercensi di Staffarda e Lucedio e della precettoria di Sant'Antonio di Ranverso. Nel loro complesso, i beni che hanno formato i tenimenti dell'Ordine Mauriziano a partire dal XVI secolo fino a oggi presentano i caratteri esemplari della grande proprietà fondiaria, capace di ridisegnare il territorio e di prestare attenzione ai caratteri architettonici degli edifici, e conservano traccia delle loro variegata origini.

Il Tenimento di Staffarda è quasi interamente compreso all'interno dell'Area contigua della Fascia Fluviale del Po – tratto Pian del Re-Pancalieri, e nei dintorni dell'Abbazia si trova un interessante bosco planiziale relitto, che ospita molte specie botaniche di antichissima origine e una ricca avifauna. Il Tenimento è inoltre prossimo al Sito di Importanza Comunitaria "Confluenza Po-Bronda", nonché al Massiccio del Monte Bracco, un'altra area di notevole interesse naturalistico, individuata ai sensi della normativa di tutela paesaggistica con D.M. 1/8/1985.

Il fulcro fisico e simbolico del Tenimento è rappresentato dalla duecentesca Abbazia di Staffarda. I relativi nuclei patrimoniali abbaziali, successivamente organizzati in grange, si costituivano in genere a partire da un'ampia donazione iniziale a beneficio dei monaci da parte dei marchesi di Saluzzo o di un'altra famiglia signorile; su questa base, il possesso era gradualmente integrato con una serie di piccole donazioni di terre confinanti, fino a formare complessi di terre coerenti e compatti. Tale sistema di gestione ebbe un ruolo importante nel contrastare l'insediamento sparso e frammentato, fino alla seconda metà del XIII secolo, quando i monaci gradualmente abbandonarono la gestione diretta delle terre.

L'abbazia di Staffarda ebbe un ruolo decisivo nella valorizzazione del territorio e, soprattutto, nella creazione *ex novo* di una rete di canali e di sistemi di irrigazione nel Saluzzese. Nel complesso del Tenimento, infatti, particolare importanza rivestiva la gestione delle acque. Notevole fu la capacità monastica di convogliare e razionalizzare gli interventi in quest'area. Sono ancora oggi presenti, all'interno del patrimonio fondiario del Tenimento, alcuni antichi canali irrigui (bealera Saccabonello, bealera Murtizzo), a

testimonianza della grande capacità idraulica dell'epoca. I terreni serviti da questi canali, dissodati in funzione agricola già in età monastica, costituiscono ancora oggi importanti ecosistemi naturali, con i filari di alberi che li accompagnano. L'Ordine Mauriziano, subentrato nella proprietà, tutelò sempre con cura i diritti sulle acque conquistati dai suoi predecessori e, negli ultimi decenni dell'Ottocento, sopportò ingenti spese per aprire fontanili, migliorare e ripristinare derivazioni e per aumentare la dotazione irrigua dei singoli poderi.

Gli assi storici, il tracciato delle bealere e dei canali, nonché le strade di collegamento tra le cascine principali del Tenimento e tra questo e i principali centri abitati, segnano ancora in modo ben visibile il territorio. Una significativa maglia di viabilità di fruizione e di percorsi storici accertati collega tuttora Staffarda con le cascine Roncaglia e Saccabonello, nel comune di Revello, e con Cascinasse nel comune di Cardè.

A testimonianza del valore storico-culturale e ambientale del Tenimento di Staffarda, su di esso sono operanti diversi regimi di tutela:

#### Vincoli monumentali:

- Abbazia cistercense con tutte le pertinenze (Not. Min. 8/9/1909);
- Complesso monastico cistercense antoniano dell'Abbazia di Staffarda, con il relativo complesso edilizio del Concentrico, le pertinenze mobiliari e gli ambiti territoriali circostanti per una fascia di 100 metri a partire dal limite esterno del Concentrico (l. n. 4/2005);
- Podere Saccabonello (D.D.R. 28/4/2009).

#### Vincoli ambientali-naturalistici:

- Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po (l.r. n. 28/1990 e l.r. n. 65/1995).

La dichiarazione riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale e l'integrità della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e lo rendono meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano paesaggistico regionale (p.p.r.), adottato con deliberazione della Giunta Regionale 04 agosto 2009, n. 53-11975, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice.

Per le motivazioni sopra richiamate, si dichiara il notevole interesse pubblico del Tenimento di Staffarda ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 42/2004, in quanto "complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e nuclei storici".

## **2. Descrizione della perimetrazione dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico e individuazione cartografica**

### **Premesse**

Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità e autenticità del Tenimento di Staffarda, si prevede:

- di unificare in un unico perimetro le due parti del Tenimento originariamente separate: quella a Ovest del fiume Po, legata all'Abbazia di Staffarda, e quella comprendente le proprietà a Est del corso d'acqua, in prossimità della Cascina Murtizzo;
- di privilegiare l'individuazione di elementi di confine di tipo antropico e fisico-naturalistico (rete viaria, bealere, corsi d'acqua). Dove ciò non è stato possibile, in quanto la sostanziale continuità del paesaggio non permette di identificare i suddetti

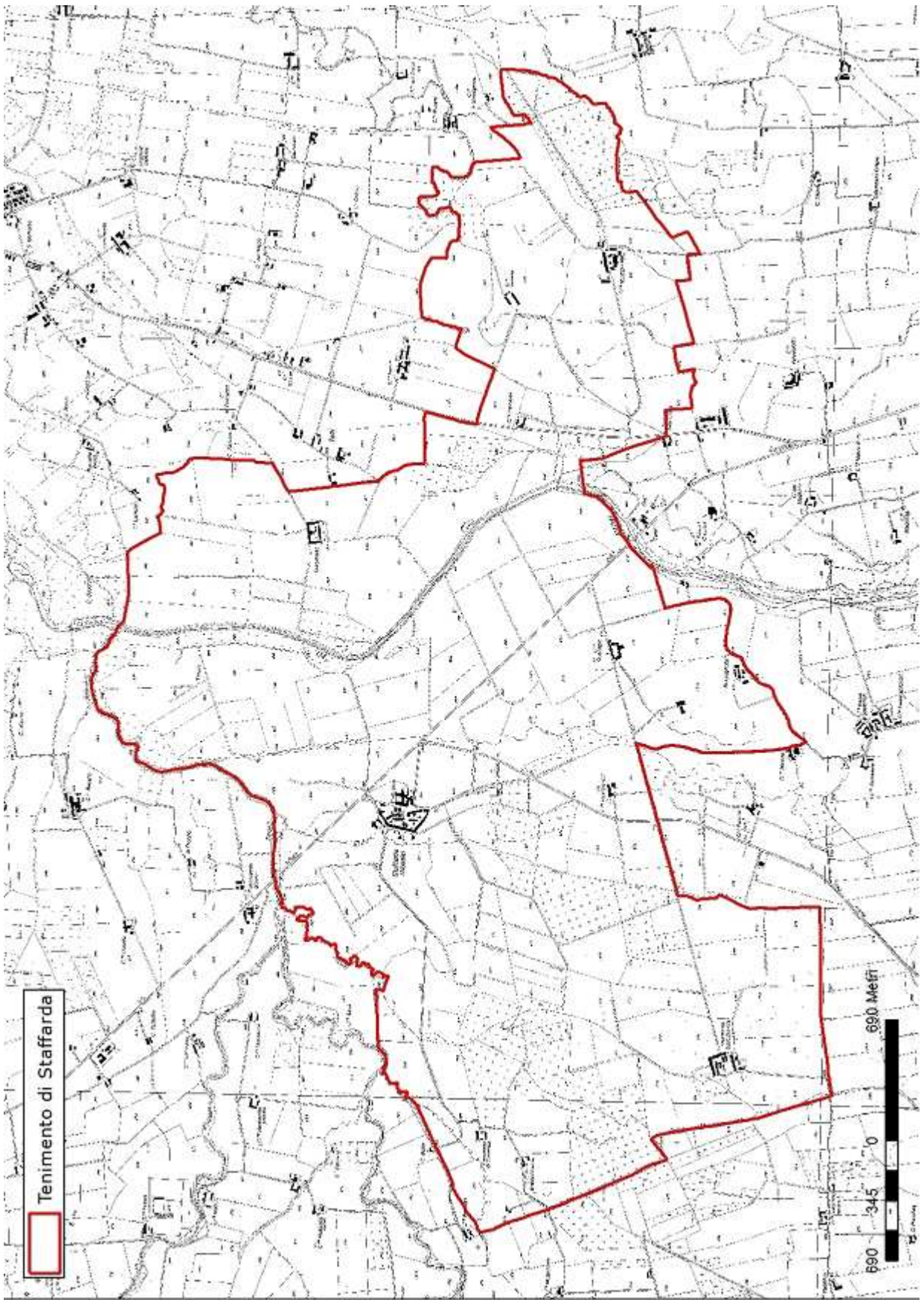
elementi, sono stati mantenuti quali riferimento per la perimetrazione i limiti catastali della proprietà storica.

## **2.1 Descrizione**

Il perimetro ha inizio dal punto di incontro della S.S. 589 con il limite amministrativo tra i comuni di Revello (interno) e Barge (esterno), in corrispondenza del torrente Ghiandone; segue il predetto limite e l'andamento del fiume verso est - nord-est. Alla confluenza del citato torrente con il fiume Po, lo attraversa e prosegue in direzione est nel comune di Cardè, attestandosi sul limite settentrionale delle particelle 81, 130, 133, 134 e 137 del foglio 11; scende quindi lungo il limite orientale di quest'ultima, e successivamente del mappale 138. Piega quindi in direzione sud-ovest lungo il limite meridionale della particella 136, fino a incontrare il confine tra le particelle 118 (esterna) e 14 (interna) del foglio 17. Scende in direzione sud per includere la predetta particella e i mappali 12, 10, 112 dello stesso foglio e 16 del foglio 18; piega quindi in direzione est e successivamente sud, attestandosi dapprima sul limite tra i fogli 18 (interno) e 17 (esterno), poi tra i fogli 18 (interno) e 16 (esterno), lungo la S.P. 29. Si attesta quindi in direzione est lungo la strada che conduce alla Cascina Veneria, fino a incontrare il limite occidentale del mappale 82 del foglio 16; prosegue quindi in direzione nord e successivamente est includendo la particella 12, fino al limite amministrativo tra i comuni di Cardè e Saluzzo. Continua nel comune di Saluzzo attestandosi lungo il predetto confine, includendo le particelle 2 e 3 del foglio 10; se ne distacca e prosegue comprendendo i mappali 6 e 66 dello stesso foglio, e i mappali 4, 7 e 8 del foglio 9, 7 del foglio 18, 6, 90, 89 e 88 del foglio 11, fino a raggiungere il limite amministrativo tra i comuni di Cardè (interno) e Saluzzo (esterno). Segue il predetto limite a raggiungere il fiume Po, in corrispondenza del confine tra i comuni di Saluzzo (esterno) e Revello (interno). Ne segue per un breve tratto l'andamento in direzione sud-ovest, includendo successivamente i mappali 4, 51 e 50 del foglio 8. Raggiunta via Roncaglia, la segue in direzione sud-ovest, superando il nucleo Roncaglietta; in corrispondenza della Cascina Martina, sale lungo la strada che da questa conduce a via Roncaglia, proseguendo su quest'ultima verso sud-ovest, fino al confine meridionale della particella 32 del foglio 6, includendola. Prosegue quindi lungo il confine tra i fogli 6 (interno) e 10 (esterno), fino al limite orientale della particella 29 del foglio 10; la include, procedendo poi verso ovest e comprendendo inoltre i mappali 2, 23, 24, 25 e 28, fino al limite amministrativo tra i comuni di Revello (interno) ed Envie (esterno). Risale infine lungo tale limite, in corrispondenza con le bealere dei Prati e Grimaudo; oltrepassa quest'ultima per piegare in direzione est, in corrispondenza della Cascina Pratargo, lungo il limite amministrativo tra i comuni di Revello (interno) e Barge (esterno), che segue fino a raggiungere il punto di partenza.

## **2.2 Cartografia**

L'esatta individuazione cartografica dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata riportata su Carta tecnica regionale, in scala 1:10.000, aggiornamento anni 1991-2005. La suddetta cartografia, parte integrante e sostanziale della dichiarazione, è una riduzione della suddetta carta in scala 1:10.000 che è consultabile anche sul sito internet della Regione Piemonte, sezione Paesaggio.



### 3. Prescrizioni d'uso

#### Premesse

Ai sensi dell'articolo 140, comma 2 del d.lgs. n. 42/2004, la dichiarazione di notevole interesse pubblico deve contenere le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene individuato.

In coerenza con tale previsione, le seguenti prescrizioni d'uso forniscono indicazioni di tutela atte a garantire la conservazione dei valori storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in oggetto, evidenziando alcune specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni.

#### 3.1 Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola; le pratiche agricole devono essere svolte evitando interferenze negative con l'ecosistema fluviale.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua principale, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario e del suo rapporto di connessione con il fiume.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere, fatte salve eventuali necessità di accesso ai fondi per tratti limitati, nonché modifiche agli elementi della rete idrica principale con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Devono essere salvaguardati i boschi permanenti esistenti, prevedendone idonee modalità di manutenzione, tali da assicurare la permanenza della loro funzione paesaggistica.
- Sono sempre consentiti le attività e gli usi naturalistici legati alla conservazione, gestione e fruizione naturalistica del patrimonio faunistico, floristico e boschivo, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione a tutela della componente naturale.
- Devono essere salvaguardati e incrementati gli elementi di naturalità che possano costituire corridoi di connessione ecologica tra i terreni del Tenimento e le zone di interesse naturalistico rappresentate negli strumenti di pianificazione di area vasta, valorizzando e migliorando i collegamenti tra gli elementi o le aree di interesse ambientale esistenti (boschi, corsi d'acqua naturali, bealere vegetate, ecc.).
- Non è ammessa la realizzazione di:
  - nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
  - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;

- impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia. È fatta salva la realizzazione delle opere relative alla rilocalizzazione dell'attività aziendale di essiccazione cereali prevista nella convenzione approvata dal Comune di Cardè con d.g.c. 25 luglio 2011, n. 43, a condizione che il progetto di rilocalizzazione suddetto preveda contestualmente la riqualificazione dell'area attualmente occupata dall'azienda nel centro storico di Cardè e che la progettazione del nuovo impianto sia realizzata in modo tale da limitare le interferenze con la visibilità, leggibilità e riconoscibilità dell'Abbazia di Staffarda e del paesaggio agrario del Tenimento.

In particolare la proposta progettuale per la rilocalizzazione della suddetta attività aziendale deve prevedere un apposito studio d'inserimento paesaggistico che valuti l'impatto visivo dell'intervento e la sua intervisibilità con l'Abbazia di Staffarda e le cascate mauriziane, tenendo in particolare conto le visuali percepibili dal viale di accesso all'Abbazia e dalle strade provinciali n. 29 e n. 589, con specifica attenzione al tratto della suddetta viabilità segnalato come "strada panoramica" nella Tavola P4 del Piano paesaggistico regionale, adottato con deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2009, n. 53-11975.

La progettazione degli edifici, delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture deve prevedere adeguate misure volte al controllo e alla riduzione dell'impatto visivo generato dall'altezza, dalla sagoma degli edifici, dai colori e materiali impiegati e dalla collocazione dei manufatti.

La progettazione delle aree esterne deve prevedere l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea autoctona volta a mitigare su tutto il perimetro di proprietà la percezione dei manufatti, anche attraverso la formazione di fasce alberate (macchie di maggiore naturalità) di consistenza significativa, finalizzate a contenere ulteriormente l'interferenza visiva delle strutture in emergenza.

Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione del nuovo impianto è condizionato all'avvio del progetto di riqualificazione dell'area del centro storico occupata attualmente dall'attività aziendale di essiccazione cereali in oggetto.

- Per la realizzazione di apprestamenti protettivi funzionali all'attività agricola, si devono utilizzare strutture reversibili e smontabili, che consentano un agevole ripristino dello stato dei luoghi nel caso di non utilizzo; devono essere privilegiate localizzazioni che non costituiscano ingombro visivo nelle visuali sulle cascate storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascate stesse, evitando in ogni caso di generare impatti visivi cumulativi.

### **3.2 Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale**

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici di antico impianto devono essere rivolti alla



conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.

- Si deve provvedere alla tutela e valorizzazione dei complessi di Cascinasse, Saccobonello, Roncaglia, Veneria, Murtizzo, mantenendone le caratteristiche di impianto, tipologiche e morfologiche. Sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti all'interno e nei pressi delle corti delle cascine. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per le cascine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, possono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche, purché l'involucro edilizio esterno venga opportunamente rivestito/tinteggiato con materiali/tonalità coerenti con i caratteri matrici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio riconosciuti come distintivi: viali d'ingresso ai poderi con relative fasce arboree, macchie boscate, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

### **3.3 Indicazioni per gli interventi infrastrutturali**

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- Si deve provvedere alla tutela e valorizzazione dei percorsi storici di collegamento tra l'abbazia e le sue grange (cascine Roncaglia, Saccobonello e Cascinasse).
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Tenimento.

- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di autorimesse a servizio delle cascate deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica è consentita, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati.

### **3.4 Tutela degli aspetti percettivi-visivi**

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nei casi in cui l'introduzione di elementi di recinzione, legati all'utilizzo agricolo dei terreni o a chiusura delle proprietà sia indispensabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi. È consentito l'impiego di vegetazione autoctona, coerente con l'intorno vegetazionale, da privilegiare nei casi in cui sia anche necessario schermare strutture esistenti.