



Città di Novi Ligure  
Provincia di Alessandria  
-----

**VERBALE DI DELIBERAZIONE COMMISSARIALE**  
**(Assunto con i poteri del Consiglio Comunale)**

Oggetto: MODIFICA DEI CRITERI DI INTERVENTO AMMISSIBILI SULL' IMMOBILE  
DENOMINATO VILLA VALENTINA AI SENSI DELL' ART. 45 DELLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'anno 2023 addì 9 del mese di Febbraio alle ore 17.30 ,

**il Dottor Paolo Giuseppe Alfredo Ponta**

nominato Commissario Straordinario con Decreto del Presidente della Repubblica del 25 luglio 2022;

con l'assistenza del Segretario Generale, Dottor Pier Giorgio Cabella, che partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza nonché come verbalizzante del presente atto ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera a), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL) e s.m.i.;

assunti i poteri del CONSIGLIO COMUNALE;

dichiara aperta la seduta per deliberare sulla proposta in oggetto indicata.

# **CITTÀ DI NOVI LIGURE**

## **Provincia di Alessandria**

### **Deliberazione Commissariale (con i poteri del Consiglio) N. 9 in data 09/02/2023**

Ufficio proponente: Gestione Territorio

Proposta di deliberazione N: 11

-----  
Oggetto: MODIFICA DEI CRITERI DI INTERVENTO AMMISSIBILI SULL' IMMOBILE  
DENOMINATO VILLA VALENTINA AI SENSI DELL' ART. 45 DELLE NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.  
-----

### **IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica del 25 luglio 2022 con il quale è stato sciolto il Consiglio Comunale della Città di Novi Ligure e nominato Commissario Straordinario, per la provvisoria amministrazione dell'Ente fino all'insediamento degli organi ordinari, il Viceprefetto Vicario Dottor Paolo Giuseppe Alfredo Ponta;

#### **PREMESSO:**

– che il Comune di Novi Ligure è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 48-1721 del 19.11.1990, successivamente integrato e modificato con diversi provvedimenti di variante;

– che il P.R.G. stabilisce i criteri e le modalità di intervento sugli immobili esistenti e previsti, in applicazione delle disposizioni degli art. 12 e 13 della L.R. 56/77 s.m.i.;

– che il PRG salvaguarda gli elementi antropici quali testimonianza storica e culturale sul territorio individuando, tra questi, all' art. 45 delle NtA “i sistemi insediativi” cioè l'insieme delle opere a carattere permanente che documentano i modi di edificazione nel tempo nel territorio agricolo

– che in particolare lo stesso l'art. 45 individua quattro tipologie di sistemi insediativi tra i quali il “Sistema delle ville residenziali ottocentesche” normandone gli interventi ammissibili come di seguito: “interventi di cui alla lett. a, b, .c. dell' art.13 della L.R. 56/77 e s.m.i. e ristrutturazione interna. Non sono ammesse nuove costruzioni, se non a carattere provvisorio, nei parchi e giardini di loro pertinenza, né operazioni di manomissione ambientale della copertura alberata”;

– che lo stesso art. 45 prevede per gli immobili ricompresi nei sistemi insediativi individuati la possibilità del Comune di provvedere al censimento del patrimonio edilizio rurale e all' analisi dei valori storici, artistici ed ambientali delle caratteristiche tipologiche ad esso relativi specificando, per i casi di sussistenza di elementi documentari di carattere storico da salvaguardare:

- i tipi di intervento più opportuni per la loro salvaguardia;

-i criteri e i tipi di intervento per l'adeguamento funzionale delle parti abitate o abitabili ad aggiornati requisiti residenziali;

-i criteri di intervento, espressi anche in termini di sagoma, ingombri, posizione, distanze da fabbricati, per la formazione di eventuali pertinenze tecniche aventi tipologia aggiornata alle odierne necessità della produzione,

VISTA l'istanza presentata in data 09/08/2021 (prot. n. 24102) dall' avvocato Emiliano Bottazzi in nome e per conto del sig. Guy Dellepiane proprietario dell' immobile denominato “Villa Valentina” identificato a Catasto Urbano al F. 52 mappale 22 con la quale si richiedeva all' Amministrazione Comunale di adottare specifica deliberazione consiliare per l' esclusione dell' immobile di proprietà dal novero dei beni assoggettati a tutela ex art. 45 delle Norme di Attuazione del PRG sostenendo che detto immobile non possiede i requisiti per rientrare nella suddetta tutela;

VISTA la successiva istanza del 4.02.2022 (prot. n. 4067), con la quale lo stesso proprietario richiedeva all'Amministrazione Comunale l'inclusione, tra le tipologie di intervento ammesse sulla proprietà, dell'intervento di "ristrutturazione edilizia con ampliamento" in modo da poterne consentire l'adattamento alle proprie esigenze familiari;

CONSIDERATO che gli uffici del Settore Urbanistica hanno provveduto a verificare la tipologia dell'immobile ubicato in area extraurbana determinando con certezza nel 1901 l'anno di edificazione e ricostruendo i successivi interventi di modifica del manufatto da parte di precedenti proprietari;

VERIFICATO che l'edificio era stato inserito nell'elenco di cui all'art. 68 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. avente ad oggetto gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e gli edifici classificati tra i beni culturali dal PRG a seguito di un primo sommario censimento realizzato in occasione della Variante Generale al PRG (approvata nel 1991) i cui esiti sono contenuti nella Relazione Illustrativa. 1) Insediamenti storici - che individua e distingue, nell'ambito della struttura insediativa del territorio, le Case "a corte" fortificate (A), le Ville e ville con cascina (B) le Cascine e annucleamenti rurali minori (C);

VERIFICATO, in particolare, che il complesso denominato "Villa Valentina" è stato inserito al n. 36. D dell'elenco di cui all'art. 68 lettera b) delle NtA avente ad oggetto "immobili compresi nel territorio extraurbano ed identificati nella tav.2 di PRG" ed è quindi sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i.; pertanto la realizzazione di interventi edilizi che interessino questi beni sono subordinati al parere vincolante di cui all'art. 7 della L.R. 32/2008 e s.m.i. rilasciato dalla Commissione Locale del Paesaggio;

RITENUTO pertanto che il complesso immobiliare in oggetto è certamente riconducibile alla tipologia "Ville e villa con cascina" e potenzialmente anche alle "Ville residenziali ottocentesche" laddove l'aggettivo ottocentesco viene genericamente usato in architettura per individuare classi di edifici che non necessariamente debbano essere stati costruiti nel XIX secolo

VISTA l'istruttoria redatta dal Settore Urbanistica – Ufficio Gestione Territorio –dalla quale emerge comunque che le caratteristiche tipologiche e decorative dell'immobile "Villa Valentina" non presentano peculiarità importanti ed uniche da precludere, come richiesto dalla proprietà, l'intervento di ristrutturazione con ampliamento ritenendo, di contro, che altre parti del complesso immobiliare, quali ad esempio la cascina e chiesa neogotica, rappresentino certamente il cuore del vincolo;

VISTI i pareri favorevoli espressi dalla Commissione edilizia in data 7.12.2022 e dalla Commissione del paesaggio in data 17.12.2022 in merito all'istanza di modifica di cui sopra;

PRESO ATTO che il Comune non ha mai provveduto ad aggiornare nel tempo i criteri normativi per gli interventi sugli immobili facenti parte del patrimonio edilizio rurale previsti all'art. 45 delle Norme tecniche di Attuazione del PRG e che, data la complessità e la conseguente onerosità di detta operazione sia in termini di risorse umane che di risorse economiche, la stessa non rientra tra gli obiettivi dell'attuale Amministrazione,

RITENUTO nelle more di eventuali future decisioni che potranno essere assunte dalle prossime Amministrazioni in merito all'aggiornamento generale dei criteri, di provvedere con il presente provvedimento a definire i criteri e i tipi di intervento per l'adeguamento funzionale delle parti abitate o abitabili ad aggiornati requisiti residenziali dell'immobile "Villa Valentina" sulla base dell'istruttoria tecnica del settore Urbanistica ammettendo tra gli interventi possibili "la ristrutturazione edilizia con ampliamento" ex art. 3 comma 1 lett. D del DPR 380/2001 e dell'art. 13 comma 3 lett. D della Legge Regionale n. 56/77 s.m.i. in modo da poter adattare la Villa alle attuali esigenze rappresentate dalla proprietà;

VISTO l'allegato parere favorevole, esplicitato ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, di regolarità tecnica, espresso dal Dirigente per quanto di competenza,

DATO ATTO che si prescinde dal parere di regolarità contabile in quanto il presente atto non ha rilevanza a fini contabili;

Con i poteri del Consiglio Comunale assunti in virtù del sopra citato Decreto del Presidente della Repubblica;

VISTI;

- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento sugli Uffici e sui Servizi;
- il Regolamento di Contabilità;

#### DELIBERA

1. Di approvare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. Di accogliere' ai sensi dell' art. 45 delle Norme tecniche di Attuazione del PRG, l' istanza del sig. Guy Dellepiane, in qualità di proprietario dell'immobile denominato "Villa Valentina" con la quale lo stesso richiede l' inclusione, tra le tipologie di intervento ammesse sull' immobile censito al F. 52 mappale 22 l' intervento di " ristrutturazione edilizia con ampliamento" in modo da poterne consentire l' adattamento alle attuali esigenze familiari ai sensi dell' art. 45 delle Norme tecniche di Attuazione del PRG.
3. Di individuare pertanto, sulla base dell'istruttoria tecnica redatta dal Settore Urbanistica, tra i criteri e gli interventi ammissibili sull' immobile denominato "Villa Valentina" censito a catasto al F. 52 mappale 22 ed individuato al n. 36. D dell'elenco di cui all' art. 68 lettera b) delle NtA tra le categorie di intervento ammissibili "la ristrutturazione edilizia con ampliamento" ex art. 3 comma 1 lett. D del DPR 380/2001 ed ex art. 13 comma 3 lett. D della Legge Regionale n. 56/77 s.m.i.
4. Di dare atto che ai sensi dell'art.17 comma 7, della L.R. 56/77 s.m.i. e dell'art. 39 D. Lgs. 33/2013 s.m.i., il presente provvedimento e i relativi elaborati tecnici verranno pubblicati sul sito informatico del Comune di Novi Ligure nella sezione Amministrazione Trasparente – atti di Pianificazione e Governo del Territorio.
5. Di dare atto che la presente deliberazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, verrà pubblicata all'Albo Pretorio on-line dell'Ente per quindici giorni consecutivi ai sensi del combinato disposto di cui all'articolo 124, comma 1, del T.U.E.L. e dell'articolo 32 della Legge n. 69/2009 e che sarà, altresì, pubblicata, in modo permanente, nella sezione "Amministrazione Trasparente" – "Provvedimenti" – "Provvedimenti degli organi di indirizzo politico" in ottemperanza a quanto stabilito dall'articolo 23 D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.

Quindi, alla luce dell'estrema urgenza di dare esecuzione alle determinazioni adottate, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 - ultimo comma - T.U. n.267/2000.

## RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del Messo Comunale, certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni dal 16/02/2023 al 03/03/2023.

Novi Ligure, 16/02/2023

IL SEGRETARIO GENERALE

---

## ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Divenuta esecutiva a norma dell'art. 134 comma 3 T.U. 18/8/2000, n. 267.

Novi Ligure, 27/02/2023

IL SEGRETARIO GENERALE