

LETTERA DI RISPOSTA A VOSTRO PARERE Rif. Pratica 6223 del 03.07.2020

OGGETTO: variante al Piano delle Regole del PGT di Motta Visconti n. 1/2019 per riconoscimento dell'avvenuta dismissione di insediamento artigianale in area rurale, adottata con Deliberazione Consiliare n. 8 del 20 febbraio 2020

Nel parere viene riportato che:

Rilevato che una parte dei documenti trasmessi non è inerente né viene richiesta per la procedura di riconoscimento della dismissione prevista dal Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti dismessi, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione Consiglio Regionale 26 novembre 2003 n. VII/919 e artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. VII/5983, approvato con Delibera di Consiglio di Gestione n. 148 del 17.12.2014. La stessa è stata comunque esaminata in quanto trasmessa e facente parte integrante della delibera di adozione.

[Ne consegue che nella scheda d'indirizzo viene tolto tutto quanto non necessario al riconoscimento dell'edificio dismesso, ovvero viene rimossa l'ultima parte relativa alla fase progettuale.](#)

Nel parere viene riportato che:

Rilevato che le foto riportate nella scheda di indirizzo sono risalenti al 2012 e non rappresentano lo stato attuale dei beni, in particolare dell'edificio B (come indicato nelle relazioni) e dell'edificio A pur non oggetto di dismissione, nonché delle aree pertinenziali. Peraltro da immagini reperite da web (street view) l'assetto degli edifici e delle aree circostanti (es. colorazione dell'edificio A, presenza di recinzioni interne...) risulta modificato rispetto a quanto rappresentato e descritto negli elaborati presentati. Tali descrizioni e relativa documentazione fotografica, dovranno pertanto essere aggiornate al reale stato dei luoghi, fornendo i titoli autorizzativi delle opere ivi realizzate. Nella scheda di indirizzo dovrà essere rappresentato solo quanto legittimamente realizzato.

[Ne consegue che la scheda d'indirizzo è integrata con l'aggiornamento delle parti relative alla descrizione dell'ambito, esclusione delle parti edificate identificate come A, C e D in quanto non oggetto della dismissione, aggiornamento della documentazione fotografica.](#)

Nel parere viene riportato che:

Rispetto all'edificio oggetto di dismissione, dalle foto aeree datate 1975 si rileva la presenza solo di una porzione dello stesso, mentre le restanti porzioni risultano successive. Di queste si chiedono i titoli autorizzativi e documentazione attestante la destinazione d'uso, tenuto conto che "gli edifici rurali realizzati dopo l'entrata in vigore della LR 93/1980 per i quali la stessa prevedeva il mantenimento della destinazione d'uso al servizio dell'attività agricola, non sono recuperabili", come previsto dall'art.13 c. 4 del Regolamento del Parco per il recupero degli insediamenti dismessi.

[Si veda la nota integrativa a firma dell'arch. Lissi in calce alla presente lettera.](#)

Nel parere viene riportato che:

Si chiede conferma che la dismissione riguardi solo la parte di edificio identificato con la lettera B, mentre le parti identificate con le lettere A, C e D non sono oggetto di istanza di riconoscimento di dismissione. A tal proposito si richiede di conoscere la destinazione di tale immobile (se rurale o produttivo).

[Ne consegue che nella scheda d'indirizzo viene tolto il riferimento alle parti di edificio identificate con le lettere A, C e D.](#)

Nel parere viene riportato che:

Rispetto all'ambito complessivo di proprietà che comprende entrambi gli edifici A e B occorre definire graficamente quale sarà la pertinenza dei due edifici, sulla cui base verranno definite le

opere di compensazione ambientale.

Ne consegue che la scheda d'indirizzo è integrata con l'individuazione della sola area di pertinenza dell'edificio indicato con la lettera B.

Nel parere viene riportato che:

Non è chiaro se l'immobile costituisca un'unica unità minima di intervento o le stesse siano identificate, ma non descritte, come A, B e C. Tale aspetto è dirimente per comprendere le modalità e le fasi di intervento. Nel caso siano individuate più unità di intervento, per ciascuna devono essere fornite descrizione e criteri di intervento.

Ne consegue che la scheda d'indirizzo è stata modificata per identificare la corretta individuazione dell'edificio oggetto di dismissione, vale a dire la sola parte evidenziata ed indicata con la lettera B, mentre le restanti parti indicate ed individuate dalle lettere A, C e D, non sono oggetto di richiesta di dismissione

Nel parere viene riportato che:

Rilevato che:

- l'intero immobile viene classificato in classe III e categoria N;
- dai prospetti allegati all'istanza, l'intervento previsto sulle porzioni indicate come B e C (da definire come unità minime di intervento come sopra richiesto), sembra configurarsi come demolizione e ricostruzione con diversa sagoma. Nella scheda come criteri di intervento si legge "La morfologia simile all'esistente con mantenimento del volume complessivo e ridistribuzione dei volumi al fine di armonizzare l'edificato con richiami rurali".

Ne consegue che tutto quanto concerne il progetto è stato rimosso dalla scheda d'indirizzo al fine di meglio definire ed illustrare la procedura che riguarda esclusivamente la parte denominata come B

Nel parere viene riportato che:

Su questi punti si evidenzia quanto segue:

- Si dissente dall'attribuzione di classe e categoria, ritenendo che l'edificio possa rientrare in classe II e categoria A, non configurandosi come superfetazioni o immobili di scarso valore, avendo comunque una propria riconoscibilità e valore, riconosciuta anche dalla scheda che lo descrive come tipico edificio rurale;

Si avvalora l'individuazione in classe III, ovvero immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti rispetto a quanto ritenuto di inserirlo in classe II, ovvero immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura. Si avvalora l'individuazione in categoria N, ovvero immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico rispetto a quanto ritenuto di inserirlo in categoria A, ovvero complessi di immobili di valore ambientale. Nello specifico, per la parte oggetto di dismissione ed individuata dalla lettera B, si tratta di un edificio privo di valori architettonici ed ambientali

Nel parere viene riportato che:

Rispetto all'intervento di demolizione e ricostruzione questo sarebbe comunque ammissibile nei soli termini previsti dal DPR 380/2001 art. 6 riconducendolo alla nozione di ristrutturazione ("interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali,

incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 76 del 2020).

Interventi di demolizione e ricostruzione (come previsti nella norma del PTC, ma alla luce di un precedente quadro normativo, oggi modificato dalle norme più recenti che hanno dato definizioni più restrittive) che non rispettino tale definizione, si configurano come interventi di nuova costruzione, non ammessi dal PTC.

[Questo tema è stato rimosso dalla scheda di indirizzo e verrà affrontato nella successiva fase di progettazione.](#)

Stefano Fregonese