



"Documento di indirizzi e criteri per la ristrutturazione di edifici crollati o demoliti ex articolo 3, comma 1, lettera d) del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, a seguito delle modifiche introdotte dalla Legge n. 98 del 9 agosto 2013"

Approvato con Delibera di Consiglio di Gestione n. 126 del 5/11/2014

La Legge n. 98 del 9 agosto 2013 recante "Conversione, con modificazioni, del Decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 - Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" ha introdotto una serie di modifiche agli articoli del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, sintetizzate nell'art. 30 dello stesso disposto, intitolato "Semplificazioni in materia edilizia" (Titolo II - "Semplificazioni", Capo I - "Misure per la semplificazione amministrativa"). In particolare, la lettera a) del comma 1 dell'art. 30 prevede quanto segue:

"all'articolo 3, comma 1, lettera d), ultimo periodo, le parole: «e sagoma» sono soppresse e dopo la parola "antisismica" sono aggiunte le seguenti: «nonché quelli 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.»".

Pertanto, la lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, intitolato "Definizioni degli interventi edilizi" (Parte I - "Attività edilizia", Titolo I - "Disposizioni generali", Capo I - "Attività edilizia"), risulta così modificata:

- *testo originale*: "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 anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- *nuovo testo*: "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 anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

La nuova definizione pone in essere una serie di problematiche di non secondaria importanza, da coordinare con le proposte di modifica del regolamento relativo al recupero degli insediamenti dismessi (procedura da seguirsi solo in caso di necessità di modifica alle destinazioni d'uso esistenti), legate, fundamentalmente, alle seguenti questioni:

- esplicitazione delle modalità per l'individuazione dell'effettiva consistenza del preesistente fabbricato e delle sue caratteristiche costruttive,
- la necessità di definire appositi criteri per la verifica della corretta applicazione della norma, così modificata all'interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Pertanto, si è deciso di proporre l'approvazione di un Documento di indirizzi e criteri, con l'intento di giungere ad una possibile soluzione delle suddette problematiche, pur nella considerazione del fatto che il riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ex D.Lgs. 42/2004 (siano essi storico-artistici, paesaggistici, archeologici, etc.) pone l'intero patrimonio edilizio esistente all'interno del parco nella casistica evidenziata dalla quarta proposizione della citata lettera d).

Documento di indirizzi e criteri per la ristrutturazione di edifici crollati o demoliti ex articolo 3, comma 1, lettera d) del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, a seguito delle modifiche introdotte dalla Legge n. 98 del 9 agosto 2013

1 – “Obiettivi e finalità”

1. Viste le modifiche introdotte alla definizione di “ristrutturazione edilizia” dalla Legge n. 98 del 9 agosto 2013, il presente documento è volto a chiarire in modo univoco le modalità di applicazione della stessa, la quale si dovrà intendere, in base a quanto stabilito dalla norma, anche come intervento di ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la relativa ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, secondo le modalità consentite dal Piano territoriale di coordinamento del Parco (di seguito “Ptc”).
2. Il presente documento si applica solamente al territorio di competenza del Parco lombardo della Valle del Ticino, ad esclusione delle zone di iniziativa comunale orientata.
3. Per l’applicazione della presente disciplina agli insediamenti dismessi valgono le indicazioni di cui allo specifico documento.

2 – “Legittimità urbanistica dell’edificio crollato o demolito”

1. Si considerano edifici crollati o demoliti di cui è consentito il ripristino, ricorrendo alle disposizioni sulla “ristrutturazione edilizia” richiamate al precedente punto 1, solamente i fabbricati il cui stato di fatto coincida con il corrispondente stato di diritto. La relativa attestazione dovrà avvenire mediante la documentazione eventualmente comprovante la suddetta corrispondenza.

3 – “Accertamento dell’avvenuto crollo o demolizione e della preesistente consistenza”

1. L’accertamento della preesistente consistenza degli edifici crollati o demoliti avviene attraverso la presentazione della seguente documentazione:
 - a) tavole del Ptc (in scala 1:10.000 o 1:25.000) e dello strumento urbanistico comunale riferite alla zona interessata;
 - b) estratti di mappa, visure catastali e schede catastali (ove disponibili) riferiti agli immobili interessati;
 - c) documentazione grafica e/o fotografica e altra documentazione d’archivio utile a rappresentare gli immobili interessati;
 - d) ricostruzione grafica degli immobili interessati dal punto di vista sia geometrico, morfologico e tipologico, sia delle destinazioni d’uso e delle funzioni precedentemente esistenti;
 - e) eventuali precedenti provvedimenti amministrativi relativi al fabbricato in oggetto;

f) ulteriore documentazione ritenuta probante dello stato di fatto dichiarato.

4 - "Disposizioni finali"

1. Per tutto quanto non espressamente riportato nel presente documento, si richiamano integralmente i contenuti delle Norme di attuazione di cui alla D.C.R. n. VII/919 del 26 novembre 2003 ed alla D.G.R. n. 7/5983 del 2 agosto 2001, nonché di eventuali regolamenti discendenti dalle stesse.