



## Deliberazione del Consiglio di Gestione

Numero 59 del 18-12-2012

**Oggetto:** *INDIRIZZI PER IL MANTENIMENTO DI EDIFICI IN PRECARE CONDIZIONI STATICHE E LA SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO*

L'anno **duemiladodici** il giorno **diciotto** del mese di **dicembre** alle ore **17:30**, nella Sede del Parco, previo avviso della Presidenza, si è riunito il Consiglio di gestione dell'Ente Parco delle Orobie Valtellinesi.

Risultano:

<b>WALTER RASCHETTI</b>	<b>PRESIDENTE</b>	<b>P</b>
<b>NATALE CONTINI</b>	<b>VICE PRESIDENTE</b>	<b>P</b>
<b>ALBERTINO DEL NERO</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>P</b>
<b>FRANCESCO CIOCCARELLI</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>A</b>
<b>ZAMBON LUCA</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>P</b>

PRESENTI...: **4**

ASSENTI.....: **1**

Assume la presidenza il sig. WALTER RASCHETTI, Presidente dell'Ente Parco.

Assiste, con funzione di segretario, il sig. CLAUDIO LA RAGIONE, Direttore dell'Ente Parco, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

**Oggetto:** *INDIRIZZI PER IL MANTENIMENTO DI EDIFICI IN PRECARE CONDIZIONI STATICHE E LA SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO*

## IL CONSIGLIO DI GESTIONE

### **CONSIDERATO** che:

- il territorio del Parco Orobie Valtellinesi comprende vari ambiti naturali da tutelare, preservare e valorizzare per gli aspetti ambientali e faunistici che rivestono;
- il territorio del Parco non è immune da interventi di modifica dell'uomo succedutesi nel tempo che hanno portato anche alla formazione di luoghi urbanizzati;
- i luoghi urbanizzati sono principalmente caratterizzati dalla presenza di edifici di varie forme, valore, importanza se non addirittura veri e propri agglomerati urbani (piccole frazioni);
- detti luoghi, ormai inseriti nell'ambiente naturale del Parco, sono segni della presenza storica dell'uomo e dei modelli di insediamento in valle nonché luoghi di studio della storia valtellinese;
- la lettura di tali ambienti, insieme del fabbricato e del suo intorno, modificato per la coltivazione di varietà diverse di prodotti dati dalla quota di insediamento e dalla peculiarità di ogni singolo luogo, si riesce a recuperare un patrimonio storico – culturale – architettonico – ambientale in alcuni casi unico per il territorio montano;
- soprattutto l'edificato non ancora rimaneggiato, riporta in modo puntiforme o ampio i segni della cultura, delle modalità insediative, dei caratteri religiosi, delle fortune di alcuni luoghi rispetto ad altri o di alcuni periodi. Tra questi aspetti possiamo annoverare le forme dei portali e/o finestre, gli affreschi votivi / devozionali o semplici dipinti, tecniche costruttive delle murature, criteri distributivi dei vari ambienti, le iscrizioni presenti sui portali. Si possono inoltre rilevare le peculiarità di centri residenziali fino a pochi decenni fa, ora seconde case;

### **RILEVATO** che:

- detti centri e/o singoli fabbricati hanno perso il loro principale uso di residenza fissa trasformandosi, in molti casi, in luoghi di uso stagionale e/o saltuario con periodi d'uso sempre più brevi;
- buona parte degli edifici sono di molteplici proprietari, talvolta di famiglie e/o generazioni differenti che molte volte nemmeno si conoscono eppure sono comproprietari di quote indivise di porzioni, anche modeste, di fabbricato;
- molti luoghi non sono raggiungibili con strade e quindi gli interventi di radicali ristrutturazioni sono rari e/o quasi impossibili senza ricorrere al dispendioso uso dell'elicottero, a cui è da aggiungersi che l'attuale crisi congiunturale pone un ulteriore freno a possibili interventi di recupero;
- l'abbandono definitivo delle costruzioni provoca un veloce ed inesorabile degrado tale da portare al deperimento totale degli edifici con la conseguente perdita di tasselli di storia, tradizioni, culture e ambiente;

### **RITENUTO** che:

- compito dell'Ente Parco delle Orobie Valtellinesi non sia solo quello di preservare l'ambiente entro il proprio perimetro, ma sia anche quello di tutelare gli aspetti storici ed architettonici, presenti nel proprio territorio quali elementi di completamento / sinergia dell'ambiente medesimo;
- tra questi compiti vi sia di fatto la salvaguardia del patrimonio storico/edilizio, ormai divenuto elemento integrante e formativo dell'ambiente con le sue tipicità, forme e caratteristiche;

- il preservare le forme/dimensioni, anche se apparentemente di poco conto, dell'edificato esistente sia, oltre ad un segno di rispetto verso chi ha realizzato i manufatti, un modo per evitare di stravolgere, nelle successive ristrutturazioni, quanto presente sul territorio mantenendo l'armonico inserimento dell'edificato nell'ambiente del Parco che oggi connota gli ambiti urbanizzati anche se abbandonati;

**VALUTATO** che:

- l'evitare il forte degrado o meglio, l'evitare la totale rovina dell'edificato, possa nel tempo favorire un ripristino / recupero / ristrutturazione del costruito con le tipicità attualmente presenti e di conseguenza il mantenimento del territorio e dell'ambiente e perché no, il ripopolamento / riuso delle nostre montagne anche se per periodi limitati di tempo;
- la salvaguardia dell'edificato consenta alle generazioni future di leggere sempre più approfonditamente la storia delle pietre” e delle loro forme, immagini e collocazioni e quindi ampliare la conoscenza storico – ambientale – culturale delle nostre valli;
- veloci, mal curati e “posticci” interventi disperdono in modo irreparabile tutto quel patrimonio storico – culturale - ambientale – paesaggistico – architettonico che oggi è parte integrante del territorio del Parco delle Orobie Valtellinesi;
- parimenti, il degrado / perdita dell'edificato comporta la perdita dei valori in esso racchiusi;

**PRESO ATTO** che:

- buona parte del territorio del Parco Orobie Valtellinesi è costellato da edifici che presentano coperture in precario stato, se non addirittura in parte o totalmente crollate;
- il deterioramento della copertura, con conseguenti infiltrazioni, provoca in breve la marciscenza delle strutture di legno sottostante con il conseguente crollo e rovina anche delle suddivisioni interne nonché delle murature;
- con il crollo della copertura inizia l'inesorabile e veloce processo di degrado / crollo delle strutture rimaste con conseguente perdita dei valori culturali – ambientali – storici insiti nel territorio del Parco e che il Parco ha il compito di tutelare e promuovere;

**RITENUTO** che:

- si debba prevenire la perdita del patrimonio edilizio favorendo opere di intervento temporanee atte a salvaguardare, in attesa di più ampi interventi di sistemazione, l'edificato;
- non si possa, di contro, col favorire le opere di temporanea salvaguardia, consentire interventi tali da modificare, senza un vero e proprio criterio di recupero / ristrutturazione, la sistemazione ed il riuso dell'edificato;
- si debbano favorire unicamente gli interventi volti alla conservazione dello stato dei luoghi e delle sue peculiarità;

**CONSIDERATO** che:

- le autorizzazioni di “mantenimento” debbano essere attuate dal Parco delle Orobie Valtellinesi in collaborazione con i Comuni che, quali enti conoscitori del territorio e delle dinamiche edilizie locali, riescono maggiormente a vigilare sullo stato dei luoghi sia prima che dopo gli interventi;
- è necessario adottare delle linee guida per rendere, per quanto possibile, armonico l'inserimento di elementi temporanei nell'ambito tutelato dal Parco;

**PRESO** spunto dalla nota del comune di Albosaggia del 07.12.2011 prot. 6440;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli previsti dall'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**CON** voti unanimi espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

1. di formulare agli uffici, in attesa del piano territoriale di coordinamento del Parco, gli indirizzi per la valutazione delle richieste di autorizzazione alla posa temporanea di coperture nei casi e sotto le condizioni indicate nel seguito e nell'allegato A che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare l'allegato –A- (procedimento per la formazione delle coperture provvisorie);
3. di dare atto che le opere eseguite con la procedura di cui all'allegato –A- rivestono carattere di temporaneità, non superiore a 10 anni, e devono essere rimosse contestualmente al primo intervento di sistemazione, di qualsiasi natura, dell'edificio;
4. di dare mandato al direttore di concordare con la Soprintendenza la procedura più idonea per garantire l'applicazione degli indirizzi ed il pieno rispetto del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e, conseguentemente, adattare il procedimento di cui all'allegato -A- per quanto riguarda i soli aspetti procedurali attraverso proprie determinazioni.

## **PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DI COPERTURE TEMPORANEE**

Con il presente procedimento si intende consentire, attraverso autorizzazioni temporanee, esclusivamente la sostituzione della struttura di copertura in precario stato di conservazione con altra di facile installazione avente carattere provvisorio e limitato.

I comuni, nella loro autonomia deliberativa e di gestione del territorio possono decidere se applicare, in forma strettamente temporanea, la presente procedura.

### Art. 1

Possono accedere a questa procedura solo quegli edifici:

- a) Privi di copertura ma con le strutture murarie in buono stato e tali da garantirne il loro mantenimento;
- b) Con coperture in precario stato di conservazione e/o pericolanti;

### Art. 2

Gli stabili oggetto della presente procedura devono essere urbanisticamente regolari;

### Art. 3

Per la realizzazione dell'intervento deve essere presentata la richiesta all'ufficio tecnico comunale del comune secondo la procedura semplificata prevista dal DPR 139/2010, con l'aggiunta della documentazione di seguito esposta

- a) Rilievo materico e strutturale dello stabile;
- b) Relazione sullo stato dell'immobile con l'indicazione dell'uso e dello stato della copertura;
- c) Indicazione dei materiali che si intendono utilizzare per la sostituzione della copertura (da prediligere materiali che abbiano l'effetto pioda);
- d) Impegno sottoscritto dalla proprietà a valere anche per gli aventi causa, sollevando il Parco Orobie Valtellinesi ed il Comune dall'effettuare verifiche in merito alla proprietà dei beni oggetto di intervento, di:
  - Realizzare una copertura definitiva, all'atto del primo intervento sullo stabile, in piode fatto salvo il caso in cui la originaria copertura o le coperture in zona siano costituite da altro materiale di rilevante valore paesaggistico (es. scandole);
  - Non acquisire alcun diritto al mantenimento della copertura temporaneamente autorizzata;
  - Riportare negli atti pubblici inerenti la proprietà dell'immobile oggetto di intervento (es. donazione – compravendita – successione - ....) l'autorizzazione e gli impegni derivanti dalla presente procedura;
  - Non utilizzare in alcun modo l'immobile oggetto di intervento fino a quando permane la copertura temporaneamente autorizzata;

### Art. 4

Il Comune, ricevuta la richiesta, dovrà:

- a) Effettuare un sopralluogo ed accertare che quanto riportato nella richiesta corrisponda allo stato in loco;
- b) Accertare lo stato della copertura, redigendo apposita relazione, dalla quale deve emergere che non è possibile eseguire minimi interventi di sistemazione;
- c) Accertare l'uso dell'immobile o se lo stesso non è usato o non è utilizzabile e la relativa destinazione d'uso;
- d) Redigere una asseverazione di conformità urbanistica dell'immobile;

### Art. 5

Il Parco delle Orobie Valtellinesi:

- a) Valuterà la documentazione pervenuta con le linee di principio deliberate;
- b) Trasmetterà il materiale pervenuto alla propria commissione paesaggistica al fine di valutare ed individuare l'idoneo materiale di copertura per ogni singolo caso,
- c) Trasmetterà la documentazione alla Soprintendenza per l'espressione del parere di merito.
- d) Rilascierà il proprio parere, con le relative prescrizioni, e lo trasmetterà al Comune per essere allegato al provvedimento urbanistico-edilizio.

Art. 6

Il materiale lapideo (piode) rimosso dalla copertura deve essere conservato dalla proprietà entro l'edificio oggetto di intervento per l'uso nel successivo ripristino. Il proprietario dell'immobile è responsabile della conservazione del citato materiale.

Art. 7

Non possono essere oggetto del presente procedimento, salvo che non si sia in presenza di edifici di particolare pregio e/o con elementi peculiari, quegli edifici considerati urbanisticamente irregolari.

Art. 8

Qualora non si indicasse alcun materiale, ma venisse autorizzato l'intervento, si deve intendere una copertura con struttura in legno e manto in tegole canadesi del tipo ardesiato colore grigio o lamiera colore testa di moro.

Art. 9

Le forme e le dimensioni della copertura devono essere mantenute uguali a quelle presenti in loco all'atto della domanda e del sopralluogo comunale;

Art. 10

I pareri e le autorizzazioni di cui al presente procedimento non possono essere fatte valere per alcun altro procedimento né edilizio né ambientale, né per dimostrare una tipologia costruttiva o uno stato di fatto o altri fatti estranei al procedimento per le quali sono state rilasciate.

## Deliberazione del Consiglio di Gestione

**Oggetto:** *INDIRIZZI PER IL MANTENIMENTO DI EDIFICI IN PRECARE CONDIZIONI STATICHE E LA SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO*

Il sottoscritto Responsabile del servizio finanziario, a norma dell'art. 49 - comma 1 - del D.Lgs.vo n. 267/2000

**A T T E S T A**

la regolare copertura finanziaria della spesa inerente la proposta di deliberazione in oggetto

*il responsabile finanziario*

*f.to Claudio La Ragione*

Ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - del D. Lgs.vo n. 267/2000, sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO**

Per quanto concerne la *REGOLARITA' TECNICA* esprime *PARERE FAVOREVOLE*

*il responsabile*

*f.to Claudio La Ragione*

*deliberazione n. 59* \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto.

*IL PRESIDENTE*

F.to WALTER RASCHETTI

*IL DIRETTORE*

F.to CLAUDIO LA RAGIONE

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata sul sito internet del Parco delle Orobie Valtellinesi dal giorno 21-12-2012 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Sondrio, 21-12-2012

*L'INCARICATO*  
(f.to Miranda Donghi)

*IL DIRETTORE*  
(f.to Claudio La Ragione)

---

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

*IL DIRETTORE*  
(CLAUDIO LA RAGIONE)

---

---