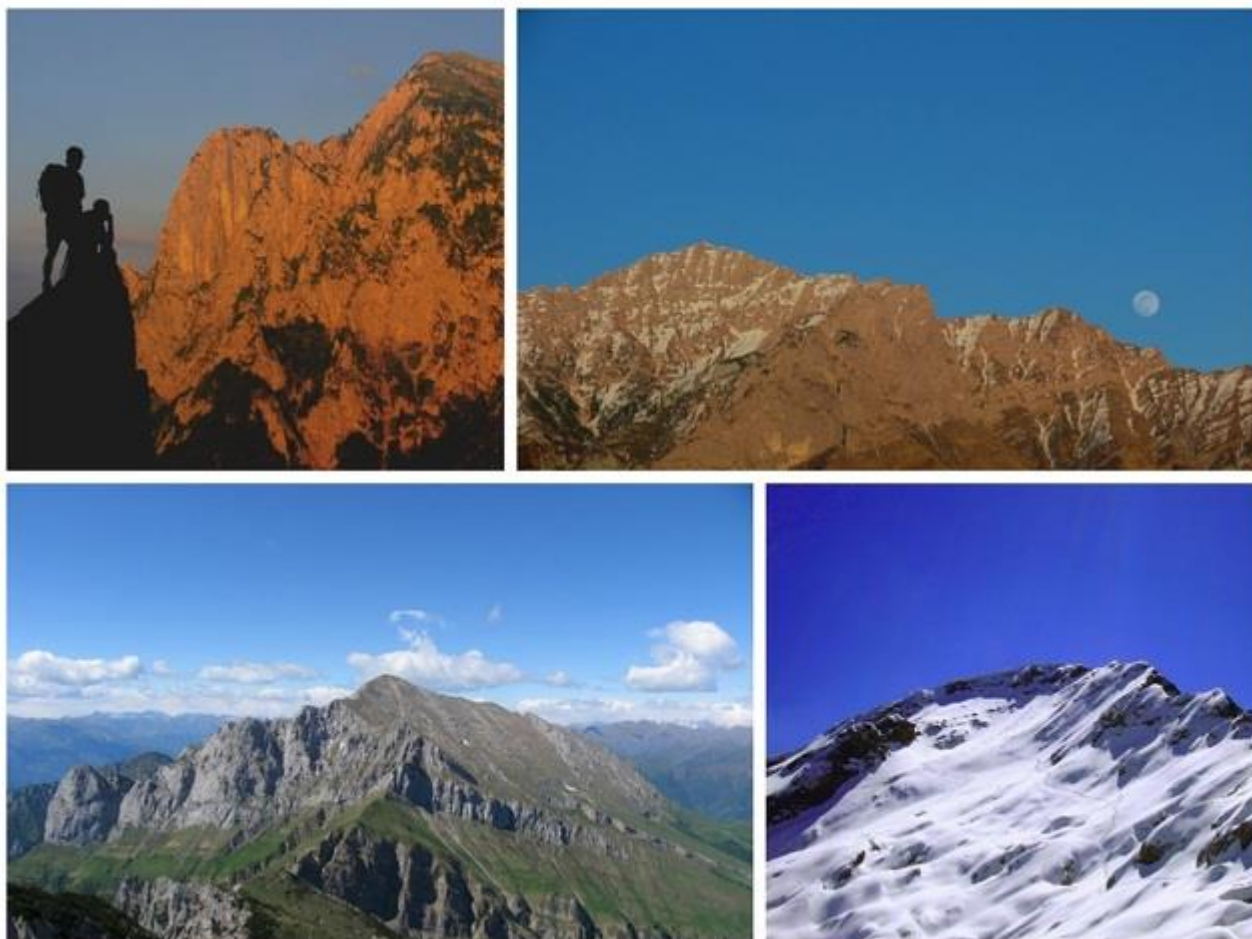


**Regolamento per la disciplina dei cambi di destinazione d'uso e/o interventi edilizi rispetto ai manufatti esistenti ed esterni alle zone di iniziativa comunale ai sensi della let. b, c. 4 art. 17 NTA PTC**



Fonte [www.parcogrigna.it](http://www.parcogrigna.it)

**Aprile 2022 – Rev12**

Art. 1	Finalità e obiettivi	pag. 03
Art. 2	Ammissibilità del cambio di destinazione d'uso, edifici oggetto del regolamento e modalità di intervento	pag. 03
Art. 3	Definizioni	pag. 04
Art. 4	Destinazione d'uso ammesse	pag. 04
Art. 5	Accertamento della dismissione	pag. 06
Art. 6	Interventi edilizi ammessi	pag. 06
Art. 7	Miglioramento ambientale	pag. 07
Art. 8	Spazi per servizi e per la sosta	pag. 08
Art. 9	Istanza per il cambio di destinazione d'uso e documentazione richiesta	pag. 09
Art. 10	Aggiornamento degli allegati	pag. 09

#### Allegati

Allegato 1	Abaco degli elementi materici
Allegato 2	Definizione dei grappoli di edifici esistenti nelle zone esterne a quelle di iniziativa comunale
Allegato 3	Fac-simile di rilievo dello stato di fatto
Allegato 4	Scheda per la richiesta di intervento edilizio con cambio di destinazione d'uso
Allegato 5	Schema tipo di atto unilaterale d'obbligo

## Art. 1 Finalità e obiettivi

1.1. Il regolamento di disciplina dei cambi di destinazione d'uso previsto dalla let. b, c. 4 art. 17 NTA PTC persegue, mediante la riqualificazione ed il recupero degli edifici esistenti non più utilizzati per la funzione agro - silvo - pastorale, la finalità di favorire la manutenzione del territorio e la salvaguardia del paesaggio del Parco, in conformità agli orientamenti e alle disposizioni di tutela e salvaguardia del paesaggio di cui all'articolo 8 delle NTA del PTC del Parco, nonché in conformità alle finalità istitutive del Parco di cui all'art. 187 della L.r. 16/2007 s.m.i, con particolare riferimento alle lettere c), d), e).

1.2. Ferma restando la disciplina urbanistica delle singole zone affidata alle NTA del PTC del Parco, il regolamento persegue l'obiettivo di disciplinare il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti non più utilizzati per la funzione agro - silvo - pastorale, esterni alle zone di iniziativa comunale di cui all'art. 31 delle NTA del PTC del Parco e, in particolare:

1. destinazioni d'uso ammesse;
2. accertamento della dismissione;
3. interventi edilizi ammessi;
4. miglioramento ambientale da trascriversi in atti unilaterali d'obbligo;
5. spazi per servizi e per la sosta;
6. istanza per il cambio di destinazione d'uso e documentazione richiesta.

1.3. Ferma restando la disciplina paesaggistica, il presente regolamento definisce ed individua la relazione fra gli elementi paesaggisticamente rilevanti di cui all'Allegato 1 e all'Allegato 2, da assumersi per la valutazione paesaggistica dei progetti.

## Art. 2

Ammissibilità del cambio di destinazione d'uso, edifici oggetto del regolamento e modalità di intervento

2.1. Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti esistenti è ammissibile, previa presentazione della *scheda per la richiesta di intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso* di cui all'Allegato 4:

- a. unicamente per le funzioni di cui al successivo art. 4,
- b. nel rispetto delle relazioni di cui all'art. 6 comma 3,
- c. subordinatamente alla sottoscrizione di impegno unilaterale d'obbligo di cui al successivo art. 9 per la realizzazione dell'intervento di miglioramento ambientale determinato ai sensi del successivo art. 7.

2.2. Qualora l'edificio non risulti rappresentato all'interno dell'impianto cartografico del regolamento, l'avente titolo potrà chiedere il cambio di destinazione d'uso mediante la *scheda* di cui all'Allegato 4.

2.3. Gli interventi edilizi ammessi sono disciplinati dalle Norme di Azzonamento di cui al Titolo III delle NTA del PTC del Parco.

2.4. Gli ampliamenti volumetrici, qualora assentiti dalle Norme di Azzonamento di cui al Titolo III delle NTA del PTC del Parco, devono essere realizzati rispettando l'utilizzo di materiali costruttivi coerenti con l'Abaco di cui all'Allegato I.

## Art. 3 Definizioni

### 3.1. Tipologia degli edifici

Al fine di semplificare la disciplina dei cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti, l'Allegato 2 definisce i gruppi entro i quali sono collocati gli edifici esistenti, suddivisi nei cinque grappoli tipologici di cui al presente articolo. Il manufatto oggetto di cambio di destinazione d'uso deve essere ricondotto, nella *scheda per la richiesta di intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso* di cui all'Allegato 4, ad una delle tipologie di seguito definite:

- a) *Edificio nuovo*: manufatto che nella sagoma, nell'utilizzo dei materiali e nelle finiture non presenta nessun elemento riconducibile all'architettura contadina della Valsassina.
- b) *Edificio modificato in modo significativo*: manufatto che ha mantenuto la sagoma originaria, ma presenta l'utilizzo di materiali e finiture non coerenti con quelle utilizzate dall'architettura contadina della Valsassina.
- c) *Edificio modificato in modo non significativo*: manufatto che ha mantenuto la sagoma originaria, ma presenta l'utilizzo dei materiali e finiture parzialmente coerenti con quelle utilizzate dall'architettura contadina della Valsassina.
- d) *Edificio allo stato originario*: manufatto che ha mantenuto la sagoma originaria e, qualora sia stato interessato da interventi edilizi, presenta l'utilizzo di materiali e finiture coerenti con quelle utilizzate dall'architettura contadina del territorio del Parco.
- e) *Edificio crollato*: manufatto parzialmente e/o totalmente crollato, purché sia possibile accertarne la preesistenza e la consistenza. Qualora non sia possibile accertarne la consistenza sarà cura del proponente effettuare una proposta da motivare con documentazione adeguata in rapporto al contesto ed ai fabbricati esistenti caratterizzanti l'ambito di intervento.

## Art. 4 Destinazioni d'uso ammesse

Le funzioni ammissibili al cambio di destinazione d'uso sono F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, come descritte nella tabella al presente comma:

Funzione	Descrizione
F1 - Residenza	Abitazioni e relative pertinenze nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese anche le attività professionali esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, le strutture ricettive non alberghiere (quali ad esempio ostelli, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, B&B, ecc.) secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia.
F2 - Attività turistico - ricettive	Attività pertinenti all'ospitalità alberghiera ed ai servizi turistici connessi, ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale, e i relativi spazi di servizio con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività o con carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica. Comprendono inoltre le aziende pertinenti il turismo ricettivo all'aria aperta come definite e disciplinate dal vigente Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3., a cui si rimanda.



	E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di due alloggi o di 150 mq di SL (calcolata come definito dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) – Allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695) cadauno che dovranno essere pertinentiate.
F3 - Attività artigianale di servizio	Sono comprese in questa categoria le attività di fornitura di servizi e/o di produzione per il consumo immediato, svolte da imprese artigiane così come definite dalla vigente normativa di settore (L. n. 443/85), caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, ma non ad esse equiparabili, e dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni artistici e tradizionali, anche semilavorati, alla prestazione di servizi di manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa e che hanno come destinatario prevalente il consumatore finale e non soggetti professionali.
F4 - Pubblici esercizi e attività di somministrazione alimenti e bevande	Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività simili, come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar ecc.
F5 - Impianti sportivi	Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
F6 - Attività di vendita commerciale di vicinato con superficie di vendita ≤ mq 150	Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita di merci, alimentari e non. Sono attività commerciali appartenenti al presente gruppo funzionale tutte quelle attività economiche individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998, ad esclusione di quanto previsto dal c. 2 del medesimo articolo. Si configura la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, segnalazione certificata di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, negozi all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci. La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi, verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti.
F7 - Servizi di interesse pubblico o generale	Vi rientrano i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Parco, nonché i servizi e le attrezzature, anche di iniziativa privata, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso così come definito al comma 10 art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché le attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi secondo quanto disciplinato dalla L.R.12/2005 e s.m.i..

Art. 5  
Accertamento della dismissione

5.1 Per tutti i manufatti esistenti presenti nel territorio del Parco ed esterni alle zone di iniziativa comunale di cui all'art. 31 delle NTA del PTC del Parco, rispetto ai quali sia accertata la dismissione dalla funzione agro - silvo – pastorale, può essere chiesto il cambio di destinazione d'uso, previa presentazione della *scheda per la richiesta di intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso* di cui all'Allegato 4.

5.2 La dismissione dell'uso agro - silvo - pastorale delle strutture edilizie, così come previsto dalla let. b.) c. 4 art. 17 delle Norme del Piano del Parco deve protrarsi da almeno tre anni ed il cambio di destinazione d'uso delle strutture edilizie non comprometta l'esercizio dell'agricoltura.

Art. 6  
Interventi edilizi ammessi

6.1. Gli interventi edilizi ammessi, come previsto dalle Norme di Azionamento di cui al Titolo III delle NTA del PTC del Parco, ai fini del presente regolamento possono interessare uno o più dei seguenti elementi costitutivi del manufatto:

- |                                     |             |               |                |
|-------------------------------------|-------------|---------------|----------------|
| a.) porte                           | b.) portoni | c.) finestre  | d.) inferriate |
| e.) muratura e rivestimento esterno |             | f.) copertura | g.) comignoli  |

6.2. Le categorie degli elementi costitutivi del manufatto proposti dal progetto sono descritte nella tabella al presente comma:

Categoria	Descrizione
A - Elementi originari	Gli interventi proposti mantengono gli elementi costitutivi del manufatto originari, come indicati dall'abaco degli elementi materici (cfr Allegato 1)
B - Elementi riadattati coerentemente	Gli interventi proposti rielaborano gli elementi costitutivi del manufatto, mantenendoli comunque coerenti con quanto indicato dall'abaco degli elementi materici (cfr Allegato 1)
C - Elementi con criticità	Gli interventi proposti prevedono gli elementi costitutivi del manufatto non originali, riadattati incoerentemente e incoerenti con quanto indicato dall'abaco degli elementi materici (cfr Allegato 1)

6.3. L'ammissibilità della trasformazione è definita unicamente dalle combinazioni delle relazioni, riportate nella tabella al presente comma, stabilite tra la categoria degli "elementi costitutivi del manufatto" di cui al comma 6.1 previsti dal progetto e la "tipologia" di cui all'art. 3 dell'edificio interessato.

<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">                     Categoria degli Elementi costitutivi di cui al c. 6.1                 </div> <div style="border-bottom: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px;">                     Tipologia dell'edificio di cui all'art. 3                 </div> </div>	porte	portoni	finestre	inferriate	muratura e rivestimento esterno	copertura	comignoli	<b>Intervento ammissibile</b>
Edificio nuovo ed edificio modificato in modo significativo	A-B-C	A-B-C	A-B-C	A-B-C	A-B-C	A-B-C	A-B-C	<b>SI</b>
Edificio modificato in modo non significativo	A-B	A-B	A-B	A-B	A-B	A-B	A-B	<b>SI</b>
Edificio allo stato originario e ricostruzione edificio crollato	A*	A*	A*	A*	A*	A*	A*	<b>SI</b>

\* ammessa la categoria B di cui al precedente art. 6.2. previa argomentata motivazione tecnica a supporto.

Art. 7  
Miglioramento ambientale

7.1. I miglioramenti ambientali di cui al presente articolo sono oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere con l'ente gestore del Parco, come previsto all'art. 9 del presente regolamento. Gli stessi possono essere eventualmente convertiti in contributo di miglioria.

7.2. L'incidenza del contributo di miglioria, graduata rispetto ai tre gradi di miglioramento ambientale previsti alla successiva tabella C, sarà disciplinata con delibera dedicata di Giunta Esecutiva della Comunità Montana quale ente gestore del Parco e rivedibile annualmente. La corrispondente incidenza dovrà essere applicata all'ammontare complessivo determinato: dagli oneri di urbanizzazione (prima e secondaria) e del contributo costo di costruzione dovuto al Comune. Sarà cura dell'Ente identificare un capitolo di bilancio in cui far confluire i corrispettivi derivanti dal contributo di miglioria che dovranno essere utilizzati per interventi aventi le medesime finalità del presente articolo.

7.3. Il miglioramento ambientale di cui alla tabella C al presente comma, a cui è subordinato il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, è determinato in funzione della relazione attribuita a ciascuna variabile secondo il criterio indicato nella tabella A e della combinazione delle relazioni riportate nella tabella B al presente comma:

**Tabella A** – Grado di relazione attribuito alle attività praticabili (D), alla superficie del fabbricato oggetto di intervento (S) e alla redditività dell'uso del fabbricato (R).

Variabili	Grado di relazione		
	A - Alto	M - Medio	B - Basso
<b>D - Destinazioni d'uso</b>			
F2 - F3 - F4 - F5 - F6	DA		
F4		DM	
F1 - F7			DB
<b>S - SL dell'intervento (mq) (*)</b>			
oltre 150	SA		
oltre 50 e fino a 150		SM	
fino a 50			SB
<b>R - Redditività della funzione</b>			
SI	RA		
NO			RB

(\*) SL calcolata come definito dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) – Allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695

**Tabella B** – Grado del miglioramento ambientale attribuito alle combinazioni del grado di relazione attribuito alle destinazioni d'uso (D), alla superficie del fabbricato (S) e alla redditività dell'uso del fabbricato (R).

Grado di miglioramento ambientale					
A - Alto		M - Medio		B - Basso	
Combinazione	Descrizione	Combinazione	Descrizione	Combinazione	Descrizione
3 Alto	DA + SA + RA	1 Alto +	DB + SM + RA	1 Medio + 2 Basso	DM + SB + RB
2 Alto + 1 Medio	DA + SM + RA	1 Medio +	DM + SB + RA		DB + SM + RB
	DM + SA + RA		1 Basso	DM + SA + RB	3 Basso
2 Alto + 1 Basso	DA + SA + RB	1 Alto + 2 Basso	DA + SM + RB		
	DB + SA + RA		DB + SA + RB		
	DA + SB + RA		DA + SB + RB		
1 Alto + 2 Medio	DM + SM + RA		DB + SB + RA		
		2 Medio + 1 Basso	DM + SM + RB		

Le tipologie di intervento migliorativo da realizzare, in funzione del grado crescente di miglioramento ambientale richiesto, sono distinte in azioni di mantenimento, azioni di potenziamento e azioni di ricomposizione, come descritte nella tabella C.

**Tabella C** – Grado di miglioramento ambientale, tipologie di intervento migliorativo e interventi esemplificativi

Grado di miglioramento ambientale	Tipologie di intervento migliorativo	Interventi esemplificativi
<b>B - Basso</b>	<b>IM</b> <b>Interventi di mantenimento</b>	<p>Manutenzione di edifici e di opere a verde finalizzate alla migliore armonizzazione dell'intervento proposto nel contesto paesaggistico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione dei manufatti presenti nel rilievo dello stato di fatto, che per caratteristiche e funzioni sono da intendersi quali accessori all'edificio (ad es. legnaia, stalla, piccoli ricoveri, ecc.);</li> <li>- manutenzione e miglioramenti della vegetazione prato-pascoliva e forestale;</li> <li>- miglioramento di habitat, manutenzione di siepi, filari, macchie boscate con prevalente finalità paesaggistica, da prevedere prioritariamente in prossimità dell'edificio oggetto di intervento;</li> <li>- altri interventi analoghi ai precedenti concordati con il Parco.</li> </ul>
<b>M - Medio</b>	<b>IP</b> <b>Interventi di potenziamento</b>	<p>Realizzazione di opere e interventi finalizzati prioritariamente a favorire l'accessibilità, la fruizione territoriale e il mantenimento della loro funzionalità e, secondariamente, a migliorare l'integrazione dell'intervento proposto nel contesto paesaggistico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione puntuale e/o di brevi tratti di sentieri, di piccole opere inerenti alla VASP (ripristino e/o pulizia canaline, caditoie, staccionate, sistemazione buche, ecc.), di terrazzamenti e ciglionamenti, di piccoli guadi, di punti panoramici, della segnaletica, di arredi di punti di sosta (panchine, tavoli, bacheche), ecc.;</li> <li>- ampliamento e/o ripristino di habitat;</li> <li>- altri interventi analoghi ai precedenti concordati con il Parco.</li> </ul>
<b>A - Alto</b>	<b>IR</b> <b>Interventi di ricomposizione</b>	<p>Realizzazione di opere e interventi finalizzati, prioritariamente alla ricomposizione paesaggistica e territoriale e, secondariamente, a migliorare l'integrazione dell'intervento proposto nel contesto paesaggistico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazioni idraulico/forestali commisurate all'intervento proposto (eliminazione di piccoli dissesti puntuali, piccole frane, manutenzione opere idrauliche, ecc.);</li> <li>- realizzazione di impianti a verde (siepi, filari, macchie boscate);</li> <li>- installazione di segnaletica;</li> <li>- realizzazione di tratti di sentiero (pedonale, ciclabile) o interventi di manutenzione straordinaria richiedenti opere di sicurezza, contenimento, ecc.</li> <li>- - altri interventi analoghi ai precedenti concordati con il Parco.</li> </ul>

## Art. 8

### Spazi per servizi e per la sosta

8.1. In caso di destinazione d'uso diverso da strutture turistico – ricettive con numero di stanze superiore a due e di edificio raggiunto da viabilità carrabile liberamente fruibile, deve essere garantita almeno una superficie non inferiore a 15 mq per la sosta.

8.2. In caso di destinazione d'uso turistico – ricettive con numero di stanze superiore a due e di edificio raggiunto da viabilità carrabile liberamente fruibile, deve essere garantita almeno una superficie non inferiore a 30 mq per la sosta.

8.3. Nella realizzazione degli spazi per servizi e per la sosta si deve privilegiare l'utilizzo di tecnologie e materiali che non comportino impermeabilizzazione delle superfici e consentano la realizzazione di opere a verde, quali, a titolo indicativo, fioriere integrate, aiuole, tappeti erbosi, impianto di alberi e arbusti.

Art. 9  
Istanza per il cambio di destinazione d'uso  
e documentazione richiesta

9.1. Il richiedente il cambio di destinazione d'uso di edificio esistente presenta al Parco specifica istanza corredata della documentazione di cui al presente articolo.

9.2. La richiesta di cambio d'uso deve essere corredata dallo schema di atto unilaterale d'obbligo, di cui all'Allegato 5, in cui gli interventi di miglioramento ambientale, di cui al precedente art. 7, dovranno essere puntualmente trascritti.

9.3. Gli interventi, di cui alle tipologie IP - interventi di potenziamento e IR - interventi di ricomposizione della tabella C all'articolo 7, dovranno essere garantiti da fideiussione bancaria a prima richiesta, assicurativa o deposito cauzionale infruttifero pari al valore degli interventi stessi, da quantificare nel computo metrico del progetto edilizio.

9.4. La fideiussione, da costituirsi secondo la normativa vigente, sarà svincolata a seguito della realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale a cui è riferita.

9.5. Alla scheda di cui dell'Allegato 4 deve essere allegato il progetto edilizio dell'intervento e il rilievo dello stato di fatto (facsimile di cui al Allegato 3), avente i seguenti contenuti minimi:

1. rilievo del contesto, che deve interessare, nell'ambito dell'area di proprietà, i seguenti elementi:
  - a) edifici presenti e relative pertinenze con sommaria descrizione;
  - b) orografia ed eventuali elementi naturali di interesse (ad es. formazione geologica, falesia, ecc.);
  - c) sistemazione del suolo esistente (ad es. terrazzamenti con muri di contenimento, ciglionamenti, gradonamenti, ecc.);
  - d) idrologia;
  - e) vegetazione;
  - f) viabilità, spazi per la sosta e zone per la fruizione;
  - g) valutazione del contesto rilevato e indicazioni delle azioni di miglioramento e valorizzazione.
2. valutazione paesaggistica del contesto rilevato;
3. miglioramento ambientale proposto.

Art. 10  
Aggiornamento degli allegati

Le rappresentazioni fotografiche esemplificative, contenute negli allegati al regolamento, possono essere integrate o sostituite con delibera di giunta esecutiva, su proposta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e previo parere della competente commissione per il paesaggio.

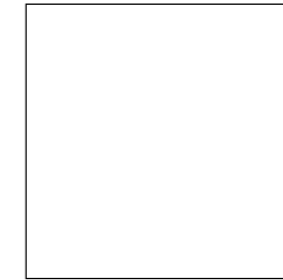
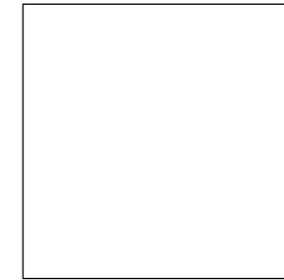
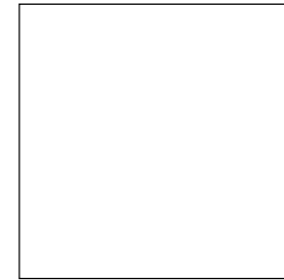
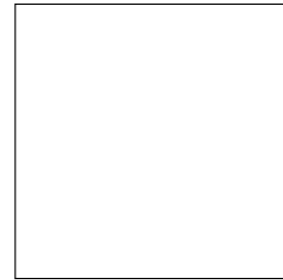




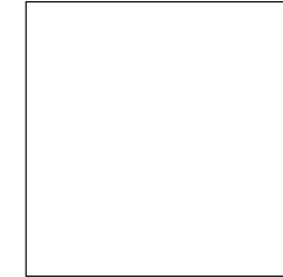
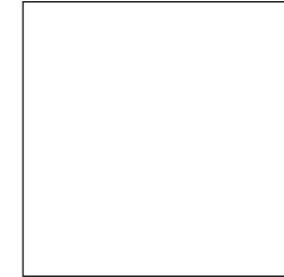
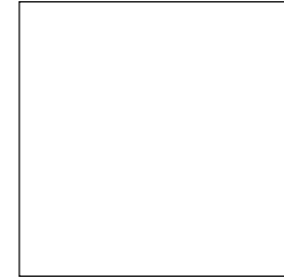
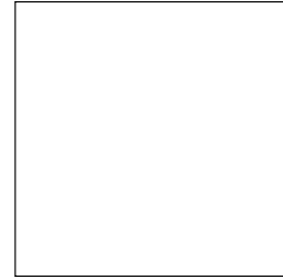
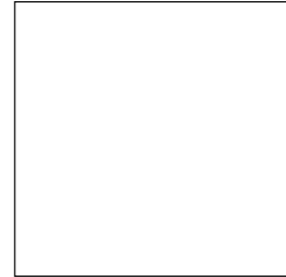
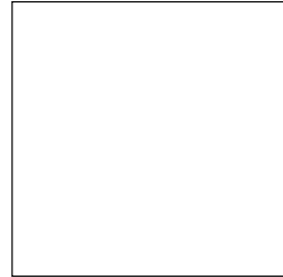


**Allegato 1 - Abaco degli elementi materici: elementi riadattati coerentemente**

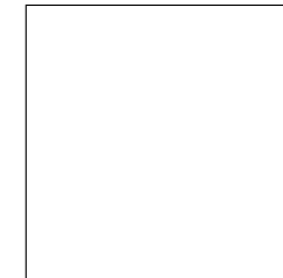
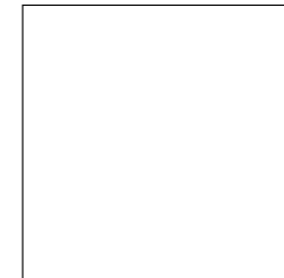
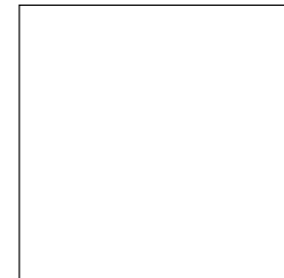
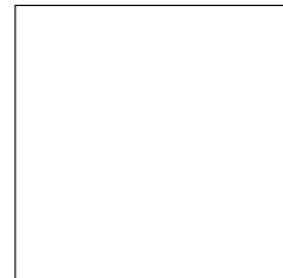
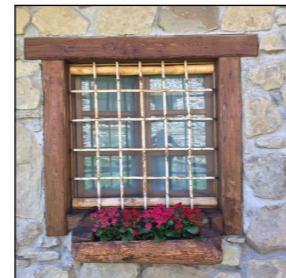
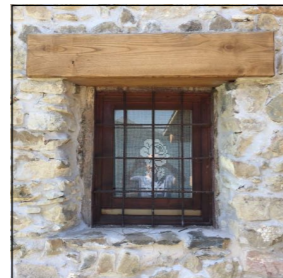
Porte



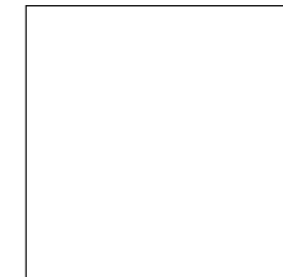
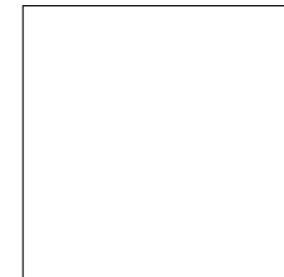
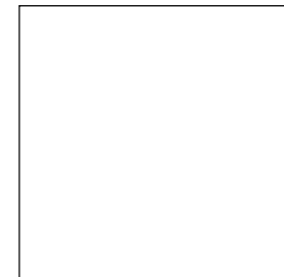
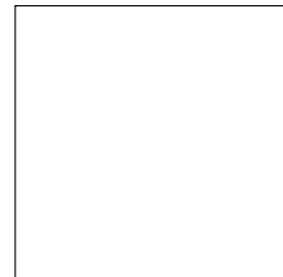
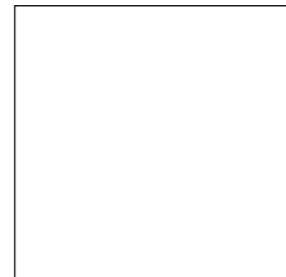
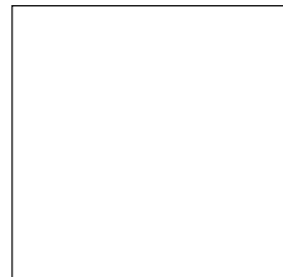
Portoni



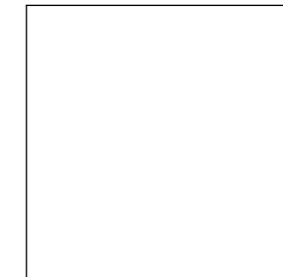
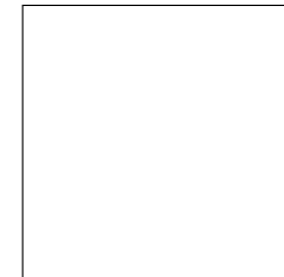
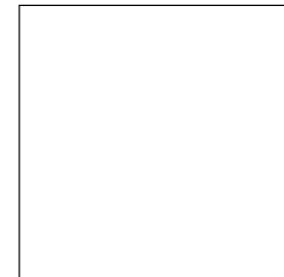
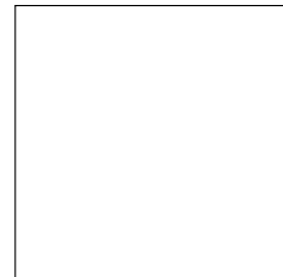
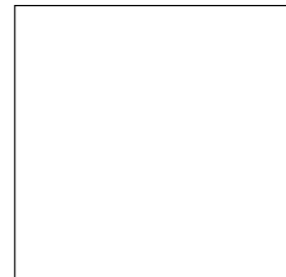
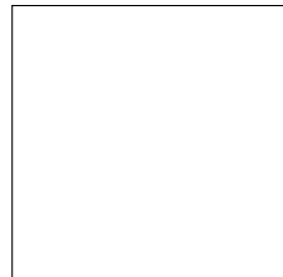
Finestre



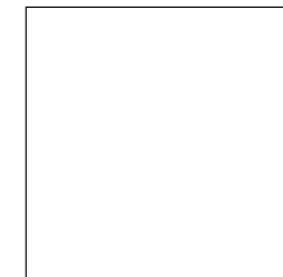
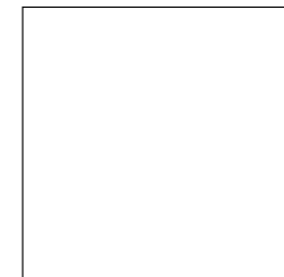
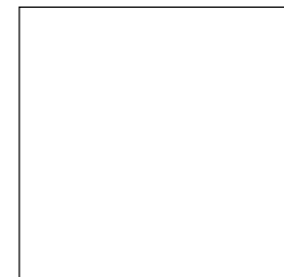
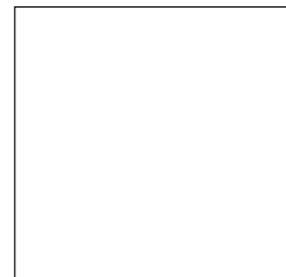
Inferriate



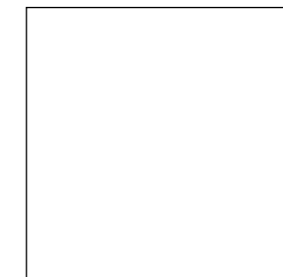
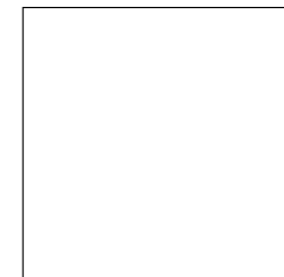
Muratura e rivestimento esterno



Copertura



Comignoli



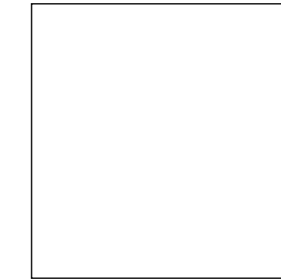
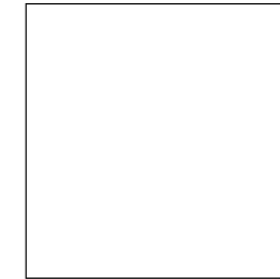
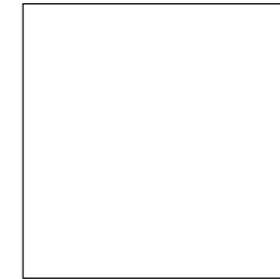
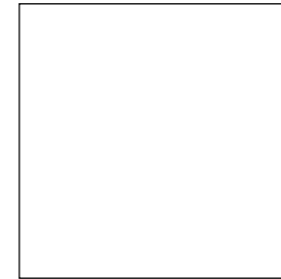
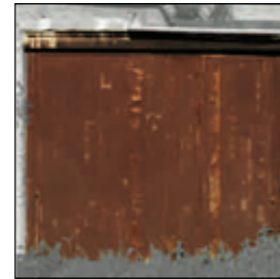
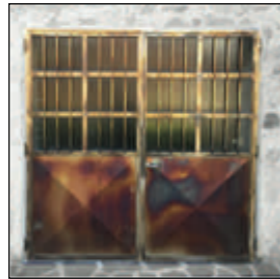
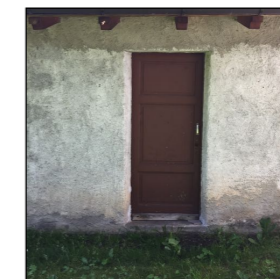
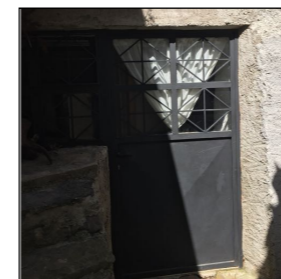
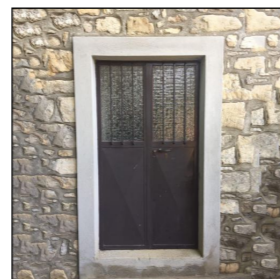
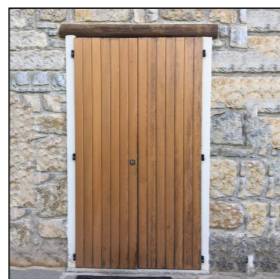


# Allegato 1 - Abaco degli elementi materici: elementi di attenzione

## Porte

Materico: uso del vetro e del metallo, pvc, alluminio e plastica.

Strutturale: mancanza della doppia orditura di assi e/o dell'architrave.

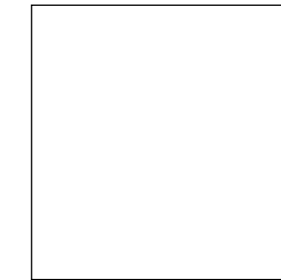
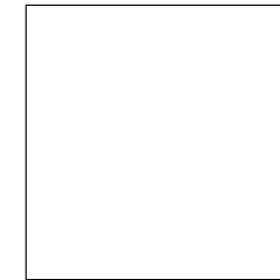
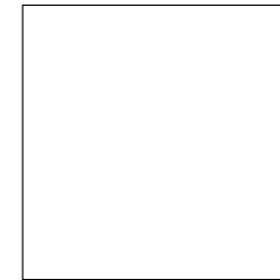
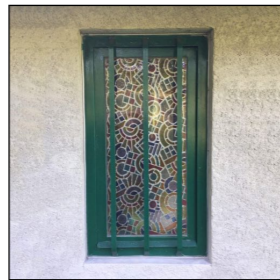


## Portoni

Materico: uso di elementi in metallo al posto del legno, plastica, pvc, alluminio, vetro e ferro.

Geometrico: mancanza della doppia orditura.

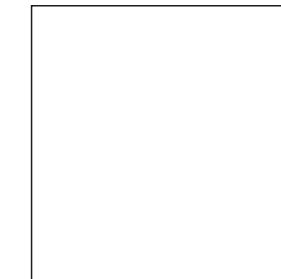
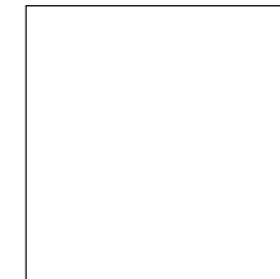
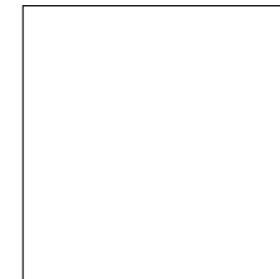
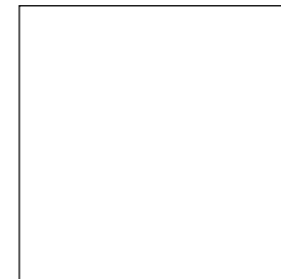
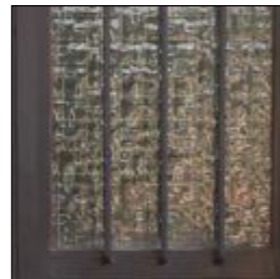
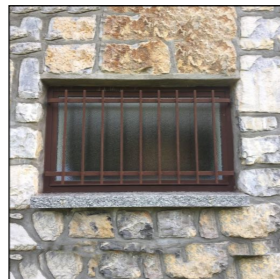
Strutturale: presenza di aperture nei portoni.



## Finestre

Materico: uso di materiali in ferro per i serramenti e laterizio per le cornici, alluminio, pvc e plastica.

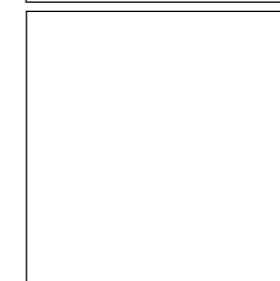
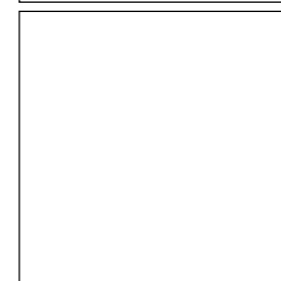
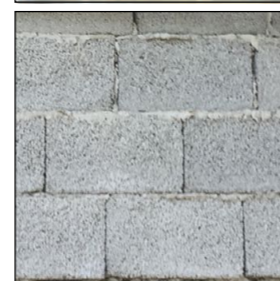
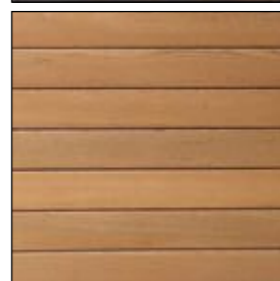
Strutturale: mancanza dell'architrave, presenza del davanzale, presenza di sistemi di oscuramento a filo esterno, presenza di una cornice/telaio rispetto al perimetro del serramento.



## Inferriate

Strutturale: elementi non in ferro battuto che vengono saldati l'uno all'altro, errato posizionamento delle inferriate.

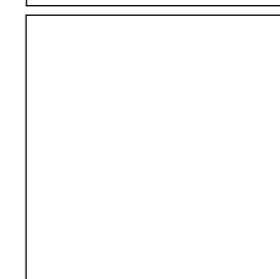
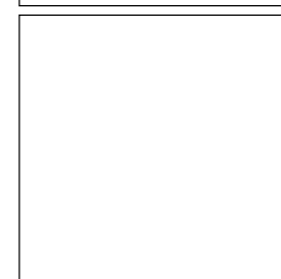
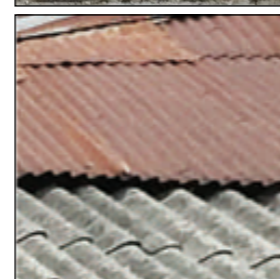
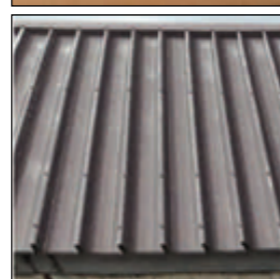
Geometrico: utilizzo di geometrie differenti rispetto al quadrato o al rettangolo.



## Muratura e rivestimento esterno

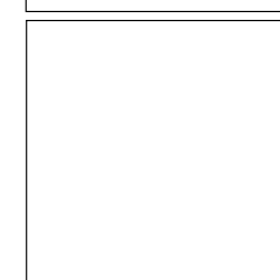
Materico: uso di materiali come il legno, il cemento armato, l'uso esclusivo di laterizio, intonaci civili e rustici, resine e materiali plastici oltre a cappotti a vista.

Geometrico: l'utilizzo di zoccolatura e di alcuni disegni di geopietra.



## Copertura

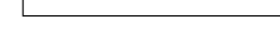
Materico: uso di lastre in lamiera, lamiera grecata diverse dal simil coppo, uso di coppi ad esclusione di quelli alla portoghese e di Grecia.



## Comignoli

Materico: uso del metallo ed elementi di laterizio per la base, uso di elementi in laminato come chiusura superiore.

Strutturale: mancata tripartizione del classico comignolo alla lombarda.





## Allegato 2 - Definizione dei grappoli di edifici esistenti nelle zone esterne a quelle di iniziativa comunale

### Edificio nuovo

Manufatto che nella sagoma, nell'utilizzo dei materiali e nelle finiture non presenta nessun elemento riconducibile all'architettura contadina della Valsassina.



### Edificio modificato in modo significativo

Manufatto che ha mantenuto la sagoma originaria ma presenta l'utilizzo di materiali e finiture non coerenti con quelle utilizzate dall'architettura contadina della Valsassina.



### Edificio modificato in modo non significativo

Manufatto che ha mantenuto la sagoma originaria ma presenta l'utilizzo dei materiali e finiture parzialmente coerenti con quelle utilizzate dall'architettura contadina della Valsassina.



### Edificio allo stato originario

Manufatto che ha mantenuto la sagoma originaria e, qualora sia stato interessato da interventi edilizi, presenta l'utilizzo di materiali e finiture coerenti con quelle utilizzate dall'architettura contadina del territorio del Parco.



### Edificio crollato

Manufatto parzialmente o totalmente crollato, regolarmente accatastato.





ALLEGATO 3  
FAC-SIMILE<sup>1</sup> DI RILEVO DELLO STATO DI FATTO

Coordinate, Disciplina urbanistica, Siti Rete Natura 2000 e la stampa della zona oggetto di intervento. Per la compilazione e la produzione della stampa consultare il WebGis del Parco disponibile a questo [link](#).

Coordinate UTM – WGS84

<b>X</b>	<b>Y</b>
46,007904	9,328599

Disciplina urbanistica del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco

<input type="checkbox"/>	Zone ad elevato valore naturalistico e paesaggistico (art. 27 NTA del PTC)
<input type="checkbox"/>	Zone di protezione e salvaguardia ambientale (art. 28 NTA del PTC)
<input checked="" type="checkbox"/>	Zone dell'agro-naturalità a propensione ricettiva (art. 29 NTA del PTC)
<input type="checkbox"/>	Zone della promozione dell'attività agricola (art. 30 NTA del PTC)

Siti Rete Natura 2000

<input type="checkbox"/>	ZSC "Grigna Settentrionale" – IT2030001 (art. 3 NTA del PTC)
<input type="checkbox"/>	ZSC "Grigna Meridionale - IT2030002 (art. 3 NTA del PTC)
<input type="checkbox"/>	ZPS "Grigne" - IT2030601 (art. 3 NTA del PTC)
<input checked="" type="checkbox"/>	Non interessato

Classe di sensibilità paesaggistica (art. 14 NTA del PTC di cui alle tav.le 04(a) e 04(b))

<input checked="" type="checkbox"/>	Media
<input type="checkbox"/>	Elevata
<input type="checkbox"/>	Molto elevata

---

<sup>1</sup> Il presente documento è da intendersi quale traccia per la redazione del rilievo dello stato di fatto da allegare alla richiesta di cambio di destinazione d'uso, pertanto è perfezionabile, migliorabile ed integrabile a discrezione del professionista.

Il rilievo dello stato di fatto deve andare ad identificare gli elementi notevoli e le caratteristiche peculiari del contesto ma anche gli elementi di criticità e di rischio.

Il rilievo può essere realizzato mediante fotografie, immagini storiche, disegni e schizzi e descrizioni purché interessi, nell'ambito dell'area di proprietà, i seguenti elementi:

- a) edifici presenti e relative pertinenze;
- b) orografia ed eventuali elementi naturali di interesse (ad es. formazione geologica, falesia, ecc.);
- c) sistemazione del suolo esistente (ad es. terrazzamenti con muri di contenimento, ciglionamenti, gradonamenti, ecc.);
- d) idrologia;
- e) vegetazione;
- f) viabilità, spazi per la sosta e zone per la fruizione;
- g) valutazione del contesto rilevato e indicazioni delle azioni di miglioramento e valorizzazione.

Fotografia dell'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione d'uso







Rilievo fotografico



Edificio oggetto di intervento (primo a sinistra) ripreso da sud altezza 20 metri





Ripresa d'insieme altezza 30 metri



Contesto di inserimento dell'edificio oggetto di intervento (a sinistra)





Ripresa zenitale dell'edificio oggetto di intervento (in alto a sinistra)



Dettaglio della strada di accesso all'edificio





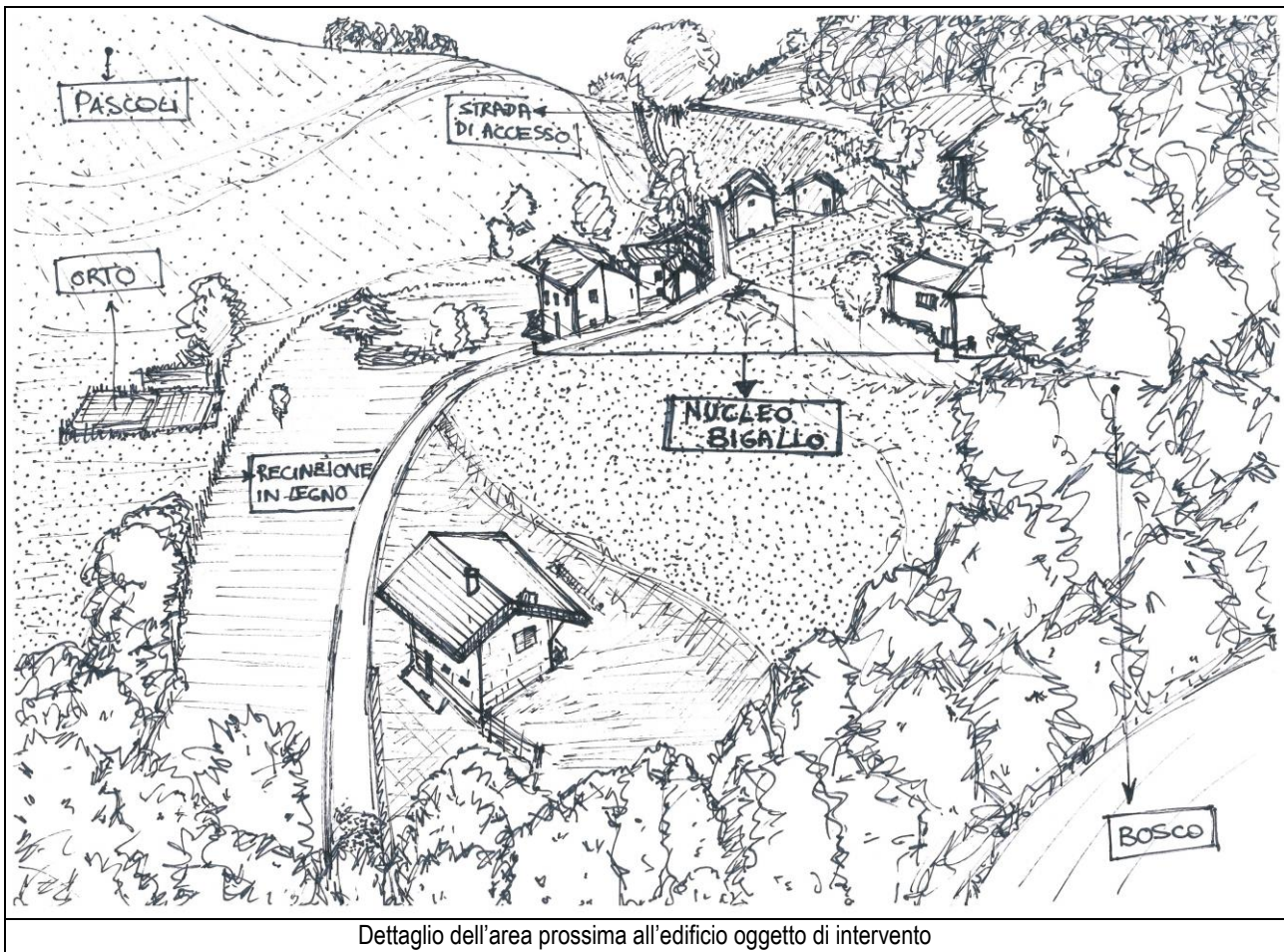
Dettaglio dalla strada dell'edificio oggetto di intervento



Dettaglio dell'area prossima all'edificio oggetto di intervento



## Schizzo dell'edificio nel contesto



Elementi descrittivi del contesto	Descrizione
a) edifici presenti e relative pertinenze	l'edificio oggetto di intervento si colloca in prossimità ad altri edifici, tipologicamente simili, a formare un nucleo. La facciate N-O, S-O e S-E sono libere e non interposte ad altri edifici ad eccezione di quella posta a N-E che fronteggia il limitrofo edificio. Infine la facciata N-O è interessata dalla presenza di una limitata pertinenza con funzioni di servizio igienico.
b) orografia ed eventuali elementi naturali di interesse (ad es. formazione geologica, falesia, ecc.)	l'edificio è sito in località Alpe Agueglio a quota 1.100 m s.l.m e si colloca in un contesto prevalentemente pianeggiante senza la presenza di elementi naturali di interesse specifico.
c) sistemazione del suolo esistente (ad es. terrazzamenti con muri di contenimento, ciglionamenti, gradonamenti, ecc.)	l'edificio si colloca in un contesto (intorno di 50 m) prevalentemente caratterizzato da campi regolamenti falciati. Nel medesimo intorno non sono presenti manufatti per il contenimento, la modellazione, la coltivazione delle terre in contesti particolarmente acclivi.
d) idrologia	l'edificio si colloca in un contesto (intorno di 50 m) non caratterizzato dalla presenza di reticolo idrografico (maggiore e minore).
e) vegetazione	limitrofo alla facciata S-O è presente una essenza arborea di alto fusto oltre ad un orto. Si segnala che nella porzione E-SE-S ad una distanza superiore di 50 m sono presenti macchie vegetate di altro fusto che mascherano l'edificio.

<p>f) viabilità, spazi per la sosta e zone per la fruizione</p>	<p>sono presenti recinzioni (paolo in legno e fili metallici) a delimitare le superfici adibite a prato di pertinenza dagli spazi destinati a erba da foraggio.</p> <p>L'edificio risulta servito da viabilità carrabile (pietra e cemento) che si innesta sulla principale via di accesso (via Sciorcasella direzione passo Agueglio).</p> <p>L'edificio si colloca in un contesto che, nell'introno di 50 m, è dotato di spazi per la sosta e la fruizione.</p>
<p>g) valutazione del contesto rilevato e indicazioni delle azioni di miglioramento e valorizzazione</p>	<p>Non sono presenti elementi notevoli nell'introno dei 50 m ad eccezione, ad una distanza di circa 170 m, della Chiesa di San Defendente collocata a ridosso dell'incrocio tra la via principale e la strada carrabile che serve l'edificio.</p> <p>Quanto alle indicazioni e possibili azioni di miglioramento ambientale e valorizzazione si propone interventi di mantenimento di prati e delle macchie vegetate poste nelle immediate vicinanze</p>



## Anagrafica

Tecnico incaricato (nome cognome) .....

Proprietario (nome cognome) .....

## Accertamento della dismissione (art. 5)

<b>SI</b>	<b>NO</b>	I manufatti oggetto della richiesta di cambio di destinazione d'uso sono dismessi dall'uso agro - silvo - pastorale da almeno <b>tre anni</b> ?
-----------	-----------	---

## Destinazione d'uso (art. 4)

Barrare nella prima colonna la funzione richiesta e descrivere il relativo cambio di destinazione d'uso consultando le descrizioni contenute nella tabella all'art. 4 del regolamento

Funzione	Descrizione del cambio di destinazione d'uso richiesto
F1 - Residenza	
F2 - Attività turistico - ricettive	
F3 - Attività artigianale di servizio	
F4 - Pubblici esercizi e attività di somministrazione alimenti e bevande	
F5 - Impianti sportivi	
F6 - Attività di vendita commerciale di vicinato con superficie di vendita ≤ mq 150	
F7 - Servizi di interesse pubblico o generale	

## Tipologia edificio oggetto di intervento (art. 3)

Barrare la tipologia dell'edificio; per l'individuazione della categoria utilizzare gli esempi presenti nell'allegato II

1. Edificio nuovo
  4. Edificio allo stato originario  
 2. Edificio modificato in modo significativo
  5. Edificio crollato  
 3. Edificio modificato in modo non significativo

## Intervento edilizio (art. 6)

Tipologia edificio(art.3)	Categoria degli elementi					Porte			Portoni			Finestre			Inferriate			Muratura e rivestimento esterno			Copertura			Comignoli		
	1	2	3	4	5	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C

Compilare la tabella barrando il caso o i casi che interessano.

Elementi proposti dal progetto: livello di intervento

A - Elementi originari	Gli interventi proposti mantengono gli elementi costitutivi del manufatto originari, come indicati dall'abaco degli elementi materici (cfr Allegato I)
B - Elementi riadattati coerentemente	Gli interventi proposti rielaborano gli elementi costitutivi del manufatto, mantenendoli comunque coerenti con quanto indicato dall'abaco degli elementi materici (cfr Allegato I)
C - Elementi di attenzione	Gli interventi proposti prevedono gli elementi costitutivi del manufatto non originali, riadattati incoerentemente e incoerenti con quanto indicato dall'abaco degli elementi materici (cfr Allegato I)

## Miglioramento ambientale (art. 7)

Barrare il grado di relazione corrispondente alla destinazione d'uso richiesta, alla superficie lorda di intervento e della redditività della funzione che si andrà ad insediare.

Ad esempio:

- destinazioni d'uso: se richiedo il cambio di destinazione d'uso in bar, quindi F4, devo barrare la casella "DM"
- superficie lorda (SL) dell'intervento: se la superficie è pari a 60 mq devo barrare la casella "SM";
- redditività della funzione: se il cambio di destinazione d'uso prevede l'apertura di un bar devo barrare "RA".

	Variabili	Grado di relazione
Destinazioni d'uso	F2 - F3 - F5 - F6	<b>DA</b>
	F4	<b>DM</b>
	F1 - F7	<b>DB</b>
SL del fabbricato (mq)	Oltre 150	<b>SA</b>
	Oltre 50 fino a 150	<b>SM</b>
	Fino a 50	<b>SB</b>
Redditività della funzione	SI	<b>RA</b>
	NO	<b>RB</b>

Individuazione del grado di miglioramento ambientale andando a barrare la casella derivante dalla combinazione del grado di relazione della "destinazione d'uso", della "SL del fabbricato" e della "redditività della funzione".

Grado di miglioramento ambientale					
A - Alto		M - Medio		B - Basso	
Combinazione	Descrizione	Combinazione	Descrizione	Combinazione	Descrizione
3 Alto	<b>DA + SA + RA</b>	1 Alto + 1 Medio + 1 Basso	<b>DB + SM + RA</b>	3 Basso	<b>DB + SB + RB</b>
2 Alto + 1 Medio	<b>DA + SM + RA</b>		<b>DM + SB + RA</b>	1 Medio + 2 Basso	<b>DM + SB + RB</b>
	<b>DM + SA + RA</b>		<b>DM + SA + RB</b>		<b>DB + SM + RB</b>
2 Alto + 1 Basso	<b>DA + SA + RB</b>	1 Alto + 2 Basso	<b>DA + SM + RB</b>		
	<b>DB + SA + RA</b>		<b>DB + SA + RB</b>		
<b>DA + SB + RA</b>	<b>DA + SB + RB</b>				
1 Alto + 2 Medio	<b>DM + SM + RA</b>		<b>DB + SB + RA</b>		
		2 Medio + 1 Basso	<b>DM + SM + RB</b>		

## Spazi per servizi e per la sosta (art. 8)

Barrare i sottoservizi che sono presenti e la tipologia di accesso al sito e l'eventuale dotazione di parcheggi sia di carattere pertinenziale che quelli richiesti dall'art. 8.

Dotazione sottoservizi:

- Acqua  
 Gas

- Luce  
 Fognatura

Accessibilità da:

- Viabilità comunale  
 Viabilità privata  
 Viabilità ASP  
 Sentiero

Presenza di spazi privati da adibire a parcheggio pertinenziale

Presenza di spazi privati da adibire a parcheggio pubblico

## Rilievo dello stato di fatto (sintesi dell'allegato III)

Descrivere gli elementi di maggior interesse che qualificano e caratterizzano il manufatto, le eventuali pertinenze ed il conteso in cui è inserito

## Proposta di miglioramento ambientale

Descrivere la proposta di miglioramento ambientale in funzione del grado di miglioramento ambientale e dei contenuti nella tabella C dell'art. 7



Tutto ciò premesso facente parte integrante e sostanziale del presente atto, il sottoscritto si impegna irrevocabilmente, per sé e per i suoi successori o aventi causa o qualsiasi titolo, alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, e precisamente (riportare l'intervento proposto):

---

---

---

---

Gli interventi di miglioramento ambientale saranno eseguiti entro e non oltre tre anni dalla data di inizio dei lavori o della richiesta di cambio d'uso.

A garanzia degli impegni assunti con il presente atto d'obbligo, il sottoscritto presta garanzia fideiussoria per un totale di Euro \_\_\_\_\_ come da allegata polizza dell'Istituto \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

La polizza fideiussoria potrà essere svincolata a seguito di presentazione di certificato di regolare esecuzione interventi di miglioramento ambientale, e nulla osta da parte dell'Ente, nonché in caso di monetizzazione dopo il regolare versamento all'Ente.

Tutte le spese inerenti o conseguenti al presente atto sono a carico del sottoscritto che si impegna irrevocabilmente, per sé ed i propri aventi causa, a sottoporre il presente atto a registrazione e trascrizione, su richiesta dell'Ente.

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Firma del richiedente

\_\_\_\_\_

Per l'Ente

\_\_\_\_\_