

CONSULENZA TECNICA

Premesso:

- che il G.I. Dott.ssa CAPRIOLI nominava, nell'udienza del 06/10/2006, CTU nel procedimento in epigrafe lo scrivente Arch. Alessandro DEI ROSSI;
- che , all'udienza del 27/11/2006 il G.I. gli formulava il seguente quesito: “ *Letti gli atti e i documenti di causa ed ispezionato l'immobile ne determini il valore sulla base degli odierni prezzi di mercato ed accerti se lo stesso sia o meno divisibile ed in caso positivo predisponga uno o più progetti divisionali*”. Nella medesima occasione, non essendo il sottoscritto CTU presente, come precedentemente comunicato alla Cancelleria, il G.I. dispone che il Giuramento avvenisse al deposito dell'elaborato peritale;
- successivamente il CTU comunicava mezzo fax ai consulenti di parte l'inizio delle operazioni peritali che veniva fissato per il giorno 14/12/2006 alle ore 10.00 in loco;
- che, nel giorno ed ora precedentemente fissati, il CTU si recava presso gli immobili di cui causa e, alla presenza dei signori:

- Geom. OLIVI Amedeo, CTP di parte ricorrente;
- Arch. VEDOVATO Luca C.T.P di parte convenuta;

venivano visitati i luoghi e, di quanto riscontrato, veniva prodotta documentazione fotografica che si allega alla presente relazione;

Tutto ciò premesso, in merito al quesito di cui sopra, il CTU riferisce quanto segue:

RELAZIONE TECNICA

Oggetto della presente relazione è un compendio immobiliare costituito da :

- A) Fabbricato rurale a destinazione residenziale – agricola (non classato);
- B) Annesso rustico (non classato);
- C) Area agricola circostante

Il tutto sito in Santa Maria di Sala (Ve) – località S. Angelo di Sala – Via Calesella (v. all. A), identificati al N.C.T. di Venezia – Comune di Santa Maria di Sala, ai seguenti numeri (v.all. B,C,D):

• Fg. 5 – mappale 24 – Vigneto.....mq	880
• Fg. 5 – mappale 25 – Fabbricato rurale.....mq	960
• Fg. 5 – mappale 177 – Vignetomq	460
• Fg. 5 – mappale 246 – Seminativo arboreo.....mq	4.710
• Fg. 5 – mappale 249 – Seminativo arboreo.....mq	730
Superficie Complessiva.....mq	7.740

tutti ancora catastalmente intestati a [redacted] nato e [redacted] l' [redacted]

Ad oggi risulterebbe che [redacted] siano, come si legge nell'atto di citazione dell'Avv. [redacted] legato agli atti di causa, numero 35 (trentacinque), per cui ipotizzare una divisione tra gli stessi è da considerarsi impossibile.

DESTINAZIONE DA P.R.G.

Il bene oggetto di causa si trova attualmente in “**SOTTOZONA AGRICOLA SPECIALE E2/C – CORRIDOIO ECOLOGICO**” (v. all. 1, 2), con grado di tutela 3 (v. all.3,5) per le quali il vigente Piano Regolatore Generale Comunale prevede che vengano tutelate e valorizzate le caratteristiche ambientali nonché, relativamente ai manufatti e agli **edifici rurali con carattere di pregio storico-artistico-ambientale** viene fatta apposita individuazione e numerazione nelle tavole del P.R.G. e sono state predisposte, a cura dell’Ufficio Tecnico, apposite “**schede normative**” (v. all.4).

Nelle zone EC/2 e più precisamente in quelle relative al “Corridoio Ecologico”, è prevista una **tutela parziale** che integra la conservazione del paesaggio con le attività di conservazione della natura.

In queste zone **sono consentiti solo gli interventi di recupero e ripristino** dei caratteri naturalistici qualora fossero stati alterati.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia e ampliamento di cui all’art. 4 della L.R. 24/85.

Il **grado di tutela “3”** che caratterizza l’edificio oggetto di stima, sta ad indicare manufatti fortemente degradati che hanno subito interventi edilizi che ne hanno compromesso l’originario valore naturale. Per tali edifici **viene proposto il ripristino dell’involucro esterno** mediante ricomposizione dei prospetti. Sono consentiti gli interventi precedentemente citati per le zone EC/2, mentre **per quanto concerne l’ampliamento è posto un tetto massimo di 100 mc** finalizzato alla riqualificazione architettonica e alla dotazione di servizi.

Relativamente alla destinazione d'uso, oltre a quelle già stabilite dal P.R.G., sono consentite (v. all.5) le destinazioni a:

- RESIDENZA;
- PUBBLICI SERVIZI;
- PUBBLICI ESERCIZI;
- NEGOZI;
- ATTIVITA' CULTURALI E SOCIALI;
- UFFICI PUBBLICI E PRIVATI;
- STUDI PROFESSIONALI;
- LOCALI PER IL GIOCO, LO SPETTACOLO E IL TRATTENIMENTO.

CONSISTENZA DEL COMPENDIO

Essa si compone di:

A) EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE/ AGRICOLO (v.all.6), di due piani fuori terra, risalente al secolo XVIII e in disuso da diversi anni, con uno stato di degrado assai avanzato soprattutto nelle strutture lignee, tanto che non è stata possibile la visita del piano primo per pericolo di crolli.

Esso si compone di:

PIANO TERRA

- Portico con arco a doppia altezza ad una luce, dal quale si accede agli altri locali dell'abitazione ;
- Cucina con caminetto;
- Pranzo;
- Stalla;
- Ripostiglio.

Una scala in legno, attualmente non più praticabile, collega il portico con il:

PIANO SECONDO composto da:

- N. 3 camere da letto;
- Ampio disimpegno servente le camere e affacciato sul portico.
- Sempre allo stesso piano trova collocazione il fienile accessibile esclusivamente dal sottostante porticato mediante scala rimovibile.

La struttura portante dell'edificio è in mattoni pieni; i solai sono in legno così come l'orditura principale e quella secondaria del tetto, a falde, con rivestimento in coppi.

B) ANNESSO RUSTICO (v.all.7)

Sul lato est dell'area, ad una distanza di circa 5 ml dalla casa, è collocato il ricovero attrezzi, costituito da un unico vano a doppia altezza.

La struttura portante, in mattoni pieni, è formata da pilastri e capriate con sovrastante tetto a struttura lignea e manto in coppi. La copertura allo stato attuale è quasi completamente crollata.

L'edificio non riveste alcun carattere di pregio ma, essendo stato edificato prima del 1977, può ritenersi un volume acquisito.

C) TERRENO AGRICOLO

Allo stato attuale non sono presenti coltivazioni stabili e la superficie complessiva dell'area, al netto degli edifici esistenti, risulta essere di mq 6.780

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO EREDITARIO

I criteri adottati per la seguente valutazione sono quelli relativi ai prezzi medi di mercato per unità immobiliari aventi le medesime tipologie e caratteristiche ubicati nella stessa zona o in zone di pari pregio.

La valutazione del compendio tiene necessariamente conto delle molteplicità di destinazione d'uso consentite dalla normativa vigente che, come riscontrato in analoghe situazioni ha consentito la realizzazione di complessi ad uso alberghiero e/o agriturismo.

Per quanto concerne la consistenza, i beni si possono così individuare:

EDIFICIO A:

- Sup. Coperta mq 144,00
- Volume Edificato mc 681,00

EDIFICIO B:

- Sup. Coperta mq 125,00
- Volume Edificato mc 610,00

TERRENO AGRICOLO:

- Superficie netta mq 6.790,00

E' altresì consentito un AUMENTO DI VOLUMETRIA di mc 100 relativamente alla destinazione residenziale.

Dopo un'analisi di mercato anche su unità immobiliari ubicate in prossimità di quelle oggetto della presente perizia, si è assunto:

- per le unità a **destinazione residenziale il valore di €. 250/ mc;**
- per quelle a **destinazione annesso rustico un deprezzamento del 40% ossia €. 150,00**

Viste le condizioni precarie in cui versa l'**Edificio A** e in considerazione del fatto che non è possibile la demolizione con ricostruzione ma solo il restauro e risanamento, si è ritenuto di dover ridurre la quotazione sopra riportata a **€. 170/mc.**

Relativamente al **terreno agricolo**, considerando la sua ubicazione fronte strada e la prossimità con il centro di Sant'Angelo si è ritenuta congrua una valutazione di **€. 12/mq.**

Il **COMPENDIO IMMOBILIARE** viene pertanto così di seguito stimato:

- **Edificio A (abitazione) mc 681,00 x €170/mc =.....€. 115.770,00**
- **Edificio B (annesso rustico) mc 610,00 x €. 150/mc=.....€. 91.500,00**
- **Terreno agricolo mq 6.790,00 x €. 12/mq=.....€. 81.480,00**
- **Disponibilità di aumento Vol. di 100 mc x 250/mc=.....€. 25.000,00**

VALORE COMPLESSIVO €. 313.750,00

Tanto riferisce il sottoscritto CTU, ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si allegano in calce alla presente Relazione i Documenti citati nel testo e la documentazione fotografica.

SI ALLEGA INOLTE

“Osservazioni alla bozza dell’elaborato peritale”, da me inviata mezzo fax ai CTP di parte, trasmessami dal CTP di parte convenuta Arch. Luca VEDOVATO.

Mestre, 01/03/2007



IL CTU

Dr. Arch. Alessandro DEI ROSSI

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the typed name of the signatory.

Luca Vedovato
Architetto

Viale Europa 11/a 35010 BORGORICCO (PD) - tel. Fax 049/9336276 cell. 335/8020221 e-mail archvedo@tin.it

Data: 21 febbraio 2007

Numero pagine inclusa la copertina: 2

Prot.n. _____

Fax. n. 041961469

Spett.le

arch Dei Rossi Alessandro
via Antonio Da Mestre, 19
30174 Mestre.

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Parte, _____

Con la presente invio valutazioni in risposta al quesito formulato dal G.I. in occasione dell'udienza del 27/11/2006.

Borgoricco, lì 21 febbraio 2007

Il Tecnico
arch. Luca Vedovato



Luca Vedovato
Architetto

Viale Europa 11/a 35010 BORGORICCO (PD) tel.- Fax 049/9336276 cell. 335/8020221 e-mail archvedo@tin.it

Borgoricco 21 febbraio 2007

Spett.le
Arch. Alessandro Dei Rossi
Via Antonio da Mestre, 19
30174 Mestre (VE)

Oggetto: Consulenza Tecnica di Parte procedimento

Premesso:

- che in data 11.12.2006 ricevevo la nomina quale Consulente Tecnico di Parte nell'interesse di
- Che il giorno 14.12.2006 alle ore 10,00 presso gli immobili si sono svolte le operazioni peritali.

e in riferimento al fax da Lei inviatomi in data 12.02.2007, con la presente, fatto le opportune verifiche e considerazione, espongo le valutazioni personali fatte in merito al quesito formulato dal G.I. nell'udienza del 27/11/2006.

- Per quanto riguarda la divisibilità dell'immobile, è da considerarsi impossibile visto la consistenza degli eredi e viste le caratteristiche dei luoghi.
- Per quanto riguarda la valutazione degli immobili stessi si propone il seguente valore:

volumetria edilizia esistente pari a mc 1291 più 100 mc ampliabili totale 1391,00 mc da valutare a un valore commerciale di €170,00 al mc.

$$1391,00 \times 170,00 = 236.470,00$$

terreno agricolo della superficie netta pari a mq 6790,00 da valutare a un valore commerciale di € 13,00 al mq

$$6790,00 \times 13,00 = 88.270,00$$

Chiedo che la presente valutazione venga allegata come memoria alla sua perizia.

Rimanendo in attesa di un riscontro porgo distinti saluti



Stampa professionale di Luca Vedovato, Architetto, con la sua firma manoscritta sovrapposta.

Visura per soggetto limitato ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2006

2. Immobili siti nel Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice I242) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	5	24	-	VIGNETO 2	08 80	A28; A30	Dominicale Euro 7,44 L. 14,414	Agrario Euro 4,54 L. 8.800	Impianto meccanografico del 01/10/1971	
2	5	25	-	FABB RURALE	09 60			Impianto meccanografico del 01/10/1971		
3	5	177	-	VIGNETO 1	04 60	A28; A30	Euro 4,43 L. 8,591	Euro 3,21 L. 6,210	FRAZIONAMENTO del 05/11/1976 n. 18579 in atti dal 20/07/1979	
4	5	246	-	SEMIN ARBOR	47 10	A28; A30	Euro 34,31 L. 66,435	Euro 21,89 L. 42,390	FRAZIONAMENTO del 05/11/1976 n. 18579 in atti dal 20/07/1979	

Totale: Superficie 70,10 Redditi: Dominicale Euro 46,18 Agrario Euro 29,64

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SA MES	SA MES	SA MES	(1) D. per 1000/1000 Sede: MIRANO Registrazione: UR Sede:

Totale Generale: Superficie 77,40 Redditi: Dominicale Euro 51,50 Agrario Euro 33,03
Unità immobiliari n. 5

Rilasciata da: Servizio Telematico

2 ll. B

Visura per soggetto limitato ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2006

Dati della richiesta
 Terreni siti nel comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242) Provincia di VENEZIA
Soggetto individuato
 GI nato a il F.

I. Immobili siti nel Comune di SANTA MARIA DI SALA(Codice I242) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	5	249			SEMIN ARBOR	07 30	A28; A30	Comunale Euro 5,32 L. 10.297	FRAZIONAMENTO del 05/04/1977 n. 13778 in atti dal 30/11/1978	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N. 1
 DATI DERIVANTI DA
 DATI ANAGRAFICI
 CODICE FISCALE
 DIRITTI E ONERI REALI
 (1) Proprietà per 1000/1000
 LAMAGNA Sede MIRANO Registrazione: UR Sede:

all.C

all. D

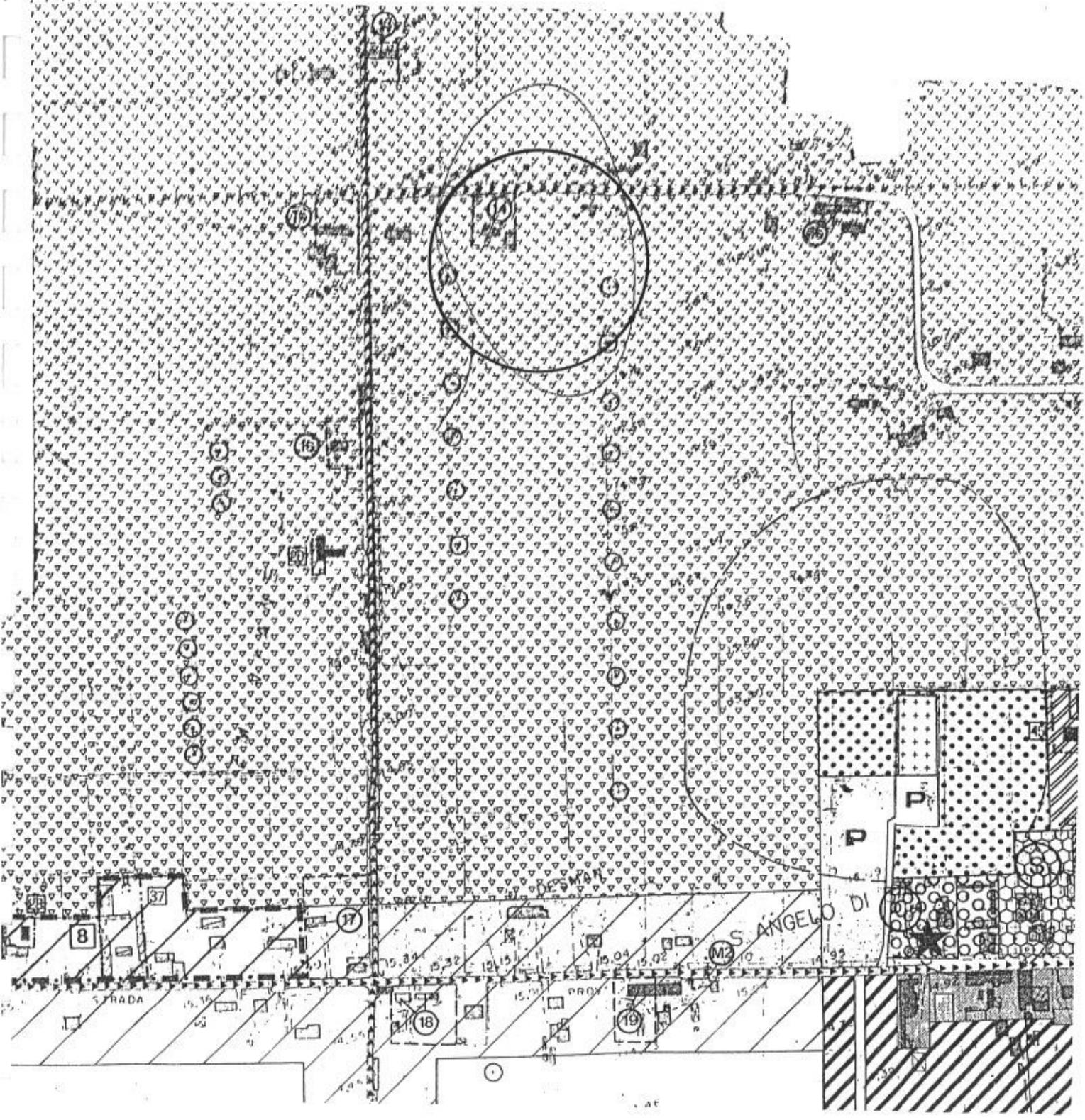
Foglio n. 62/100000



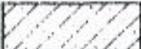
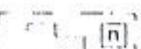
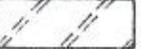
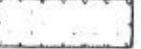
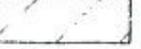
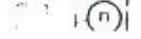
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 776 000 x 552 000 metri

Comune SANTA MARIA DI SALA
Foglio 5
Particella 246

all. 1



LEGENDA

-  ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B2 I F 300 MC/MQ
-  ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 I F 150 MC/MQ
-  ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B0 I F 100 MC/MQ
-  ZONA RESIDENZIALE MISTA (Osservaz n° 14 Approv con D G R 3312/85)
-  ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C1 I F 100 MC/MQ
-  ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 I T 100 MC/MQ
-  ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO
-  ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE
-  ZONA COMMERCIALE - DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO
-  ZONA COMMERCIALE - DIREZIONALE DI ESPANSIONE
-  ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE MISTA DI COMPLETAMENTO
-  ZONA PER ATTREZZATURE RICETTIVE
-  INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI DI CUI ALLA L R 11/87
[n] n° SCHEDA D'INTERVENTO
-  SOTTOZONA AGRICOLA E2/1
-  SOTTOZONA AGRICOLA E2/2 - AMBITO DI EDIFICAZIONE DELLA ZONA E2
-  SOTTOZONA AGRICOLA SPECIALE E2/A - AREA RURALE STORICA
-  SOTTOZONA AGRICOLA SPECIALE E2/B - PARCO AGRARIO - FLUVIALE
-  SOTTOZONA AGRICOLA SPECIALE E2/C - CORRIDOIO ECOLOGICO
-  SOTTOZONA AGRICOLA E3
-  SOTTOZONA AGRICOLA E4
-  ZONE RESIDENZIALI SPARSE C11
-  EDIFICI DI PREGIO STORICO - ARTISTICO - AMBIENTALE

- Distanza minima dalla strada: è quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Leg. n° 285 del 30/04/92, e successive modificazioni.
 - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini: ml 10, distanze inferiori possono essere ammesse solo dopo aver ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere in tutti i casi è di ml 4.
- Anche lungo i canali consorziali secondari e lungo le canalette irrigue deve essere lasciata una fascia operativa di ml 4 al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite dagli enti competenti.
- Si ricorda inoltre che i fabbricati, le recinzioni, i movimenti di terreno, le siepi e le alberature insistenti lungo tali corsi d'acqua sono soggetti alle restrizioni previste dal R.D. 8 maggio 1904 n. 368.

all. 3

→ 2.5 - SOTTOZONA AGRICOLA SPECIALE E2/C - CORRIDOIO ECOLOGICO

Comprende gli ambiti per la tutela degli ecosistemi e della specie faunistica.

I corridoi ecologici o connessioni naturali, sono zone del territorio volte a completare il sistema delle aree protette, nelle quali è prevista una tutela parziale che integra la conservazione di interi paesaggi con le attività di conservazione della natura.

Finalità delle zone destinate a corridoio ecologico, è promuovere la protezione degli ecosistemi, degli habitat naturali e del mantenimento della popolazione di specie negli ambienti naturali.

Nei corridoi ecologici sono realizzate le "connessioni naturali" tra le unità ambientali e territoriali.

Nell'ambito di tale zona è vietata qualsiasi alterazione della morfologia ambientale, sono consentiti solo gli interventi di recupero e ripristino dei caratteri naturalistici qualora questi fossero stati alterati.

Al fine di tutelare i caratteri di detta zona, non sono ammessi gli interventi di seguito riportati:

- ogni opera che comporti l'alterazione della morfologia del terreno;
- l'apertura di nuove strade;
- l'interramento o tombinamento dei fossi;
- ogni deposito e impianto per la depurazione o il trattamento dei rifiuti liquidi o solidi di origine urbana, industriale.

Nell'ambito dell'azione paesistica, deve essere garantita la prevenzione e la eliminazione di qualsiasi forma di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo e del disturbo causato dai rumori.

In questa zona sono vietati nuovi interventi edilizi di cui agli artt. 3 e 5 della L.R. 24/85; per i fondi interamente ricadenti all'interno di questa zona è comunque

ammessa la realizzazione degli annessi rustici necessari per la coltivazione del fondo.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia e ampliamento di cui all'art. 4 della L.R. 24/85.

Eventuali attività o manufatti, che per ragioni funzionali o ambientali, fossero in aperto contrasto con le finalità di detta zona, dovranno essere sottoposti a progetti esecutivi di recupero ambientale.

2.6 - SOTTOZONA AGRICOLA E3

Le zone agricole E3 comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative all'attività agricola e alla residenza rurale; l'edificabilità è consentita alle condizioni di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, 7 della L.R. 24/85 e dalle presenti norme.

Al fine di non aggravare la viabilità pubblica esistente, l'edificabilità di cui all'art. 5 della L.R. 24/85, è ammissibile a condizione che non si creino ulteriori ponti d'accesso alla proprietà.

Le nuove edificazioni residenziali dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro gli ambiti di zona definiti dalla Tav. di P.R.G., al fine di garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ed i coni visuali verso campagna leggibili dalla viabilità del graticolato.

2.7 - SOTTOZONA AGRICOLA E4

Questa area è caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative inserite nell'area rurale, in particolare sono stati individuati i centri antichi di Stigliano e di Mazzacavallo, quali uniche testimonianze esistenti di antichi borghi rurali.

Tale zona è soggetta a Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata, con le modalità di cui alla L. 457/78 e L.R. 61/85.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono finalizzati alla ricomposizione morfologica di edifici e/o parti di tessuto urbano, nel rispetto dei valori culturali presenti e possono prevedere, oltre a quanto stabilito all'art. 31 della L. 457/78, anche interventi di demolizione, e ricostruzione di edifici o porzioni di essi, di epoca recente che non rivestano particolare interesse dal punto di vista storico e ambientale.

L'entità del volume edilizio complessivo, previsto dallo strumento urbanistico attuativo, viene definita in rapporto e nel rispetto dei caratteri morfologici dell'esistente e dei caratteri ambientali e paesaggistici di valore culturale, rilevati nelle analisi preliminari alla progettazione; il volume complessivo non deve

all. 4

EDIFICIO
N. 14

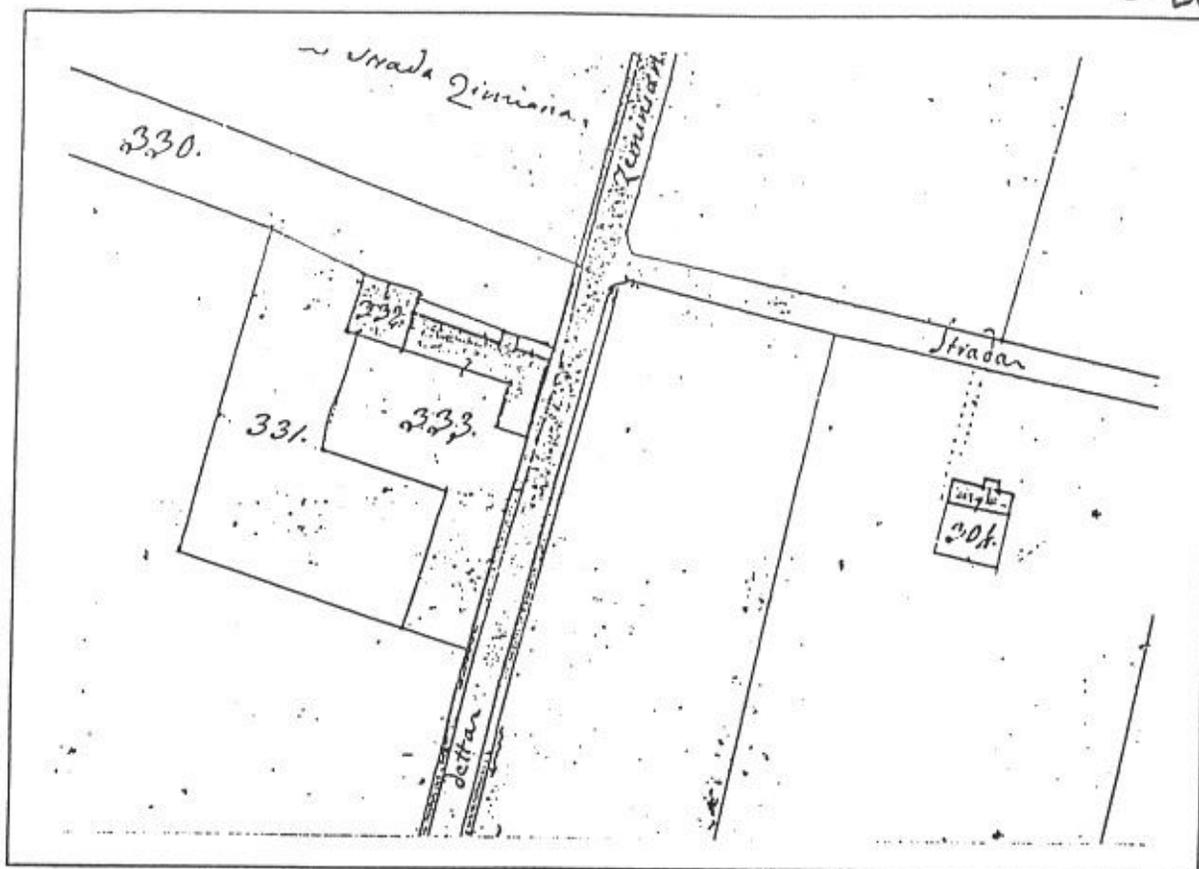
CASA COLONICA SEC. XVIII
FRAZIONE S. Angelo VIA Callesella

DESTINAZIONE ATTUALE In disuso
STATO DI CONSERVAZIONE Cattivo
GRADO DI TUTELA 3

DESCRIZIONE

Nel catasto napoleonico è censito come "casa d'affitto". I rimaneggiamenti avvenuti nel tempo ne impediscono una precisa lettura dei caratteri formali. Presenta un arco a tutto sesto al centro della parte più bassa per l'accesso dei carri di fieno; la stalla è formata da tre poste, ciascuna munita di un paio di "boccarole" per consentire il ricambio d'aria agli animali durante l'inverno. La cornice di gronda è formata dalla sporgenza delle travi in legno della copertura.

all. 40



PLANIMETRIA. Catasto austriaco (1831)



PROSPETTO FOTOGRAFICO

all. 4b

PARTICOLARI DI RILIEVO ARCHITETTONICO E DECORATIVO		
PORTICI	<input checked="" type="checkbox"/> con archi a tutto sesto <input type="checkbox"/> con archi policentrici <input type="checkbox"/> con archi a sesto ribassato	<input type="checkbox"/> con pilastri e travi in l. <input checked="" type="checkbox"/> n. archi o campate <input type="checkbox"/>
CAMINI	<input checked="" type="checkbox"/> con canna esterna	<input type="checkbox"/> con canna interna
CORNICI	<input type="checkbox"/> in cotto	<input checked="" type="checkbox"/> con travature di legno
SOLAI IN LEGNO	<input checked="" type="checkbox"/> primo <input type="checkbox"/> secondo	<input checked="" type="checkbox"/> di copertura <input type="checkbox"/>
SCALE	<input type="checkbox"/> esterne <input checked="" type="checkbox"/> interne	<input type="checkbox"/> in legno <input type="checkbox"/> in pietra
PAVIMENTAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> in legno <input type="checkbox"/> in pietra	<input checked="" type="checkbox"/> in cotto <input type="checkbox"/>
COPERTURA	<input checked="" type="checkbox"/> a due falde <input type="checkbox"/> a quattro falde	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
ALTRI PARTICOLARI	<input checked="" type="checkbox"/> "Boccarole" stalla	<input type="checkbox"/>

CONTESTO AMBIENTALE	
<input type="checkbox"/> aia <input type="checkbox"/> orto, giardino <input type="checkbox"/> frutteto, vigneto <input type="checkbox"/> alberature di rilievo	<input type="checkbox"/> siepi <input type="checkbox"/> fossati <input type="checkbox"/> pozzi <input type="checkbox"/>

all. 5

anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, ripristinando le forature originarie.

Grado di tutela "3"

Edifici e manufatti di valore tipologico, documentario, ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati con interventi edilizi che ne hanno compromesso l'originario valore culturale.

Si propone il ripristino dell'involucro esterno mediante interventi di ricomposizione dei prospetti. Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento dell'edificio con un massimo di mc. 100, finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale dello stesso e alla dotazione di servizi.

L'analisi filologica, condotta preliminarmente al progetto, potrà mostrare valori diversi da quelli attribuiti dal P.R.G.; in tal caso su parere conforme della C.E.C., il Sindaco può disporre la modifica del grado di tutela. A tale possibilità di revisione sono esclusi gli edifici vincolati con il grado di tutela 1.

In sede di progetto edilizio degli edifici con grado di tutela "1", "2", "3", dovrà essere sviluppata l'analisi della tipologia edilizia, mediante l'individuazione dei seguenti elementi sia nello stato attuale che in situazioni precedenti di cui esistano documentazioni o reperti:

- a) Caratteristiche del tipo edilizio:
 - distribuzione e gerarchia funzionale di vani;
 - posizione delle strutture portanti verticali;
 - tessitura dei solai e della copertura;
 - posizione dei collegamenti verticali (scale, ballatoi, ecc.) e dei camini;
 - posizione degli elementi distributivi orizzontali (atri, corridoi, ecc.).
- b) Eventuali specificità che caratterizzano l'edificio come variante di una categoria tipologica principale:
 - distribuzione delle funzioni sui diversi piani;
 - posizione nel contesto urbanistico;
 - particolari situazioni del sito.
- c) Modalità di aggregazione con le altre tipologie adiacenti per la formazione di tipologie più complesse.
- d) Altri elementi utili al riconoscimento del tipo.

Il progetto edilizio dovrà interpretare e sviluppare gli elementi risultanti dall'analisi, proponendo interventi coerenti e comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

all'g

In particolare dovrà essere assicurata la leggibilità degli elementi significativi che determinano l'assetto tipologico degli edifici, che vanno di norma conservati, e la cui presenza va comunque documentata anche nel caso che essi non rimangano visibili.

Non sono ammessi gli interventi di trasformazione che comportino l'alterazione e/o la eliminazione degli elementi significativi dell'impianto tipologico; in particolare:

- la suddivisione in unità abitative di dimensioni troppo ridotte;
- l'inserimento di destinazioni d'uso non compatibili, anche per singole parti dell'edificio;
- l'esecuzione di impianti tecnologici che comportino alterazioni pesanti delle caratteristiche del tipo edilizio.

Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica e assoggettate ai vari gradi di tutela "1", "2", "3", sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'insieme; inoltre dovrà sempre essere previsto il ripristino degli spazi scoperti.

Nei parchi e giardini storici, interni alle aree di pertinenza dell'edificio vincolato, sono vietate tutte le modificazioni dell'assetto morfologico del suolo e della copertura vegetazionale presente, non finalizzate alla conservazione ed al miglioramento del quadro ambientale esistente. È altresì vietata la costruzione di nuovi edifici.

È consentita solo la ricostruzione fedele di edifici o parti di edifici andati distrutti antecedentemente al vincolo, sulla base di documentazioni probanti l'esistenza ed il carattere delle preesistenze.

Negli edifici vincolati, di cui al presente articolo, possono essere derogate le norme dei regolamenti edilizi e di igiene qualora gli stessi prescrivano, per il loro rispetto, la demolizione di parti di pregio dell'edificio, modifiche ai suoi caratteri estetico-formali e distributivi.

In particolare è consentito il mantenimento delle attuali altezze interne ai vani, l'inclinazione e le dimensioni di vani scala e i rapporti di illuminamento.

Le dimensioni minime dei locali, le altezze ed i rapporti di illuminazione possono non essere rispettate, qualora vengano riproposte le stesse funzioni per cui sono stati originariamente realizzati.

In ogni edificio devono essere mantenuti gli elementi architettonici e decorativi individuati nella scheda relativa.

Oltre alle destinazioni d'uso di zona stabilite dal P.R.G., sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, pubblici servizi, pubblici esercizi, negozi, attività

all. 5b

culturali e sociali, uffici pubblici e privati, studi professionali, locali per il gioco, lo spettacolo e il trattenimento, compatibili con i valori da tutelare.

Per gli edifici vincolati, nel caso di crolli o demolizioni, parziali o totali, accidentali o non, la ricostruzione non può essere consentita.

Gli edifici esistenti privi di valore culturale interni all'ambito di tutela sono assoggettati alle norme urbanistiche di zona previste dal P.R.G.

Gli interventi ammessi non devono contrastare con i caratteri ambientali del luogo. A tal fine il Sindaco, sentita la C.E.C., può imporre altezze, distacchi e allineamenti diversi da quelli di zona, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità d'intervento finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'insieme.

Nei casi in cui il rilascio della concessione edilizia sia subordinato alla redazione del P. di R., siano consentiti, in assenza di questo, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico e gli interventi soggetti ad autorizzazione.

3.2 - MODALITÀ ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI RELATIVE AGLI EDIFICI, MANUFATTI E AGGREGAZIONI EDILIZIE DI PREGIO STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE

3.2.1 - Criteri generali

Gli interventi di restauro - e in subordine quelli di ristrutturazione edilizia per gli elementi non innovativi - si attuano secondo criteri di tipo conservativo, evitando il più possibile interventi sostitutivi, anche per ciò che attiene all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

Per la sostituzione e/o ripristino di singoli elementi strutturali, in particolari ed accertate situazioni statiche di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel processo o in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili e siano coerenti con gli indirizzi progettuali originari.

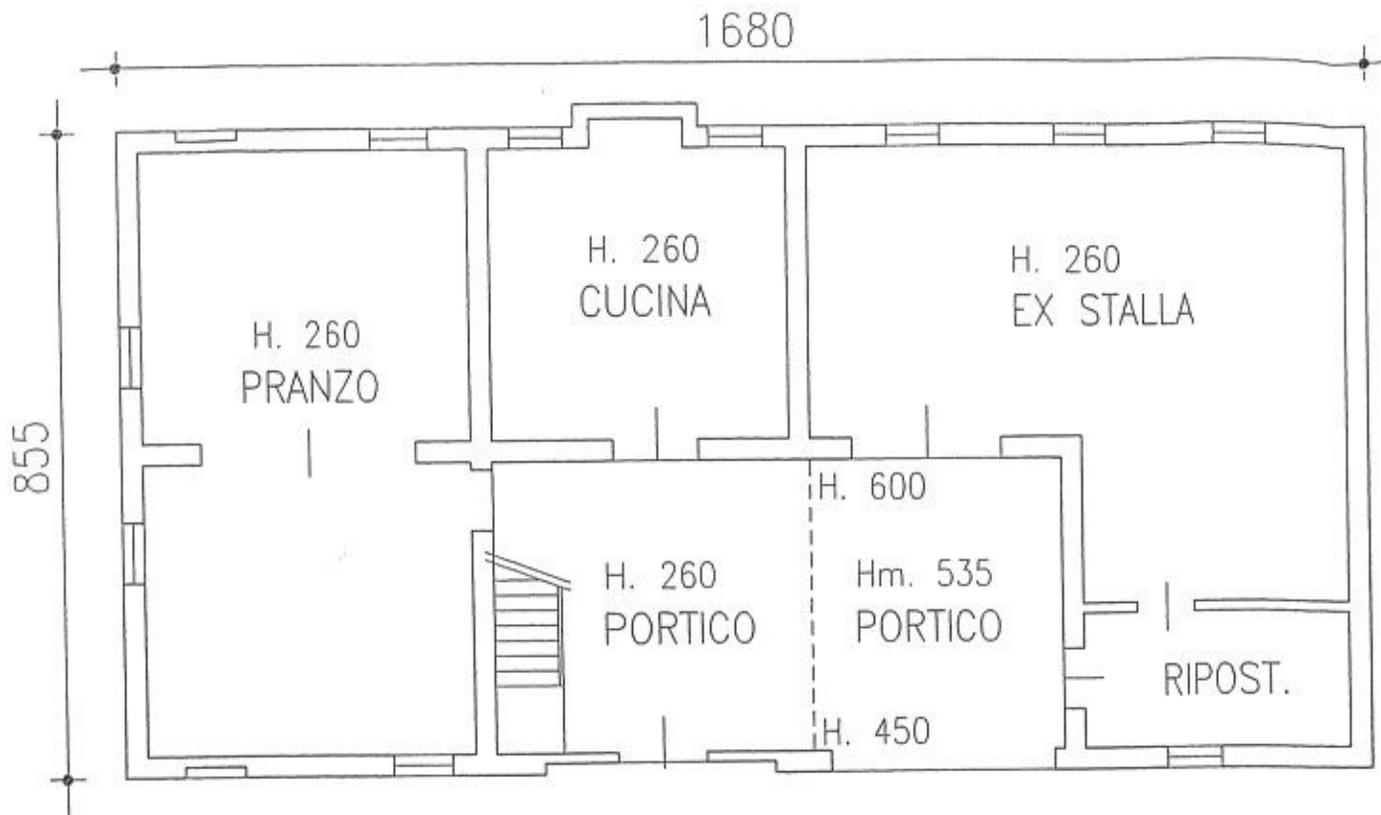
L'inserimento e la sostituzione degli elementi strutturali dovrà preferibilmente avvenire mediante l'utilizzo di materiali e tecniche coerenti con quelle preesistenti.

È tuttavia ammessa l'adozione di materiali e tecniche anche diversi da quelle originarie, purché sia tecnicamente comprovata la loro affidabilità.

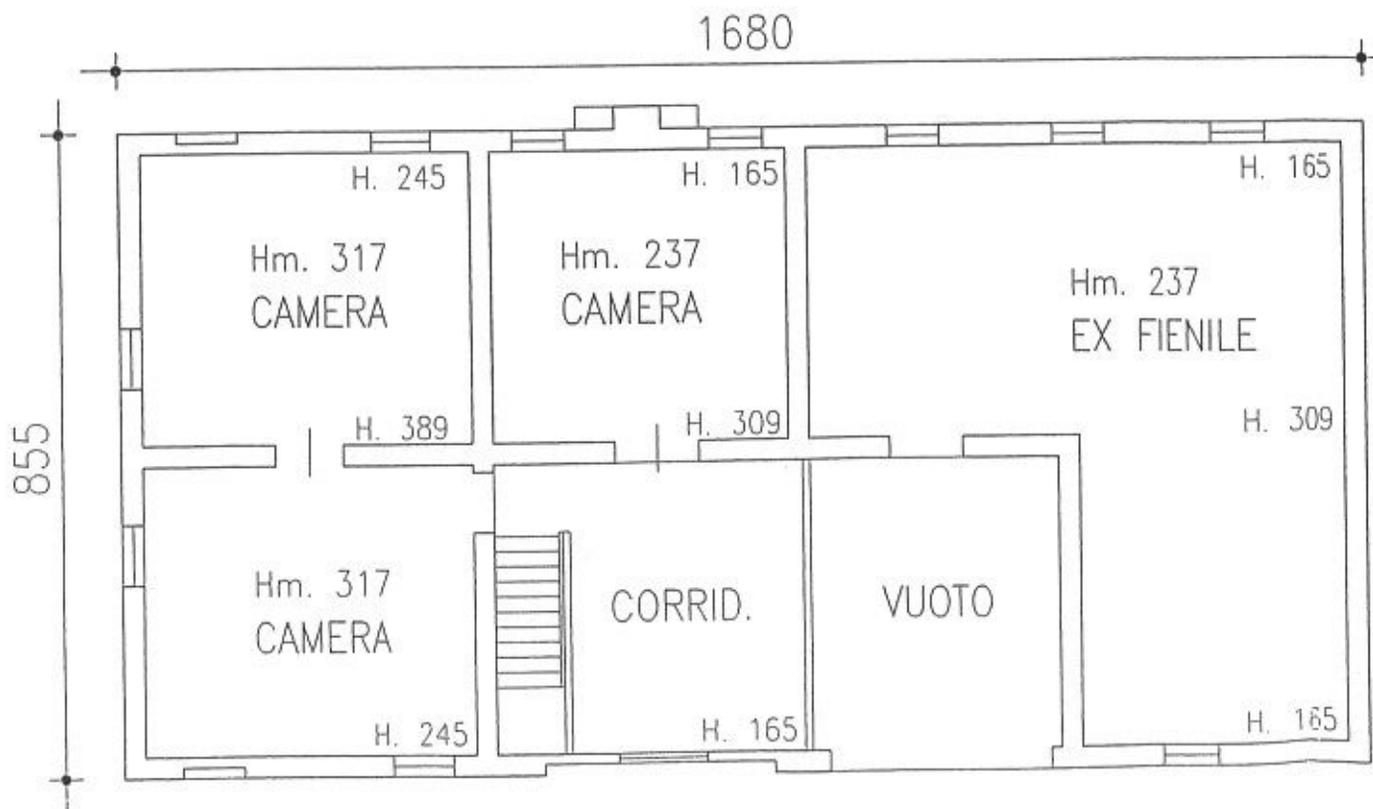
3.2.2 - Strutture Verticali e Orizzontali

Il consolidamento delle strutture murarie a vista dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza e omogeneità, e quindi

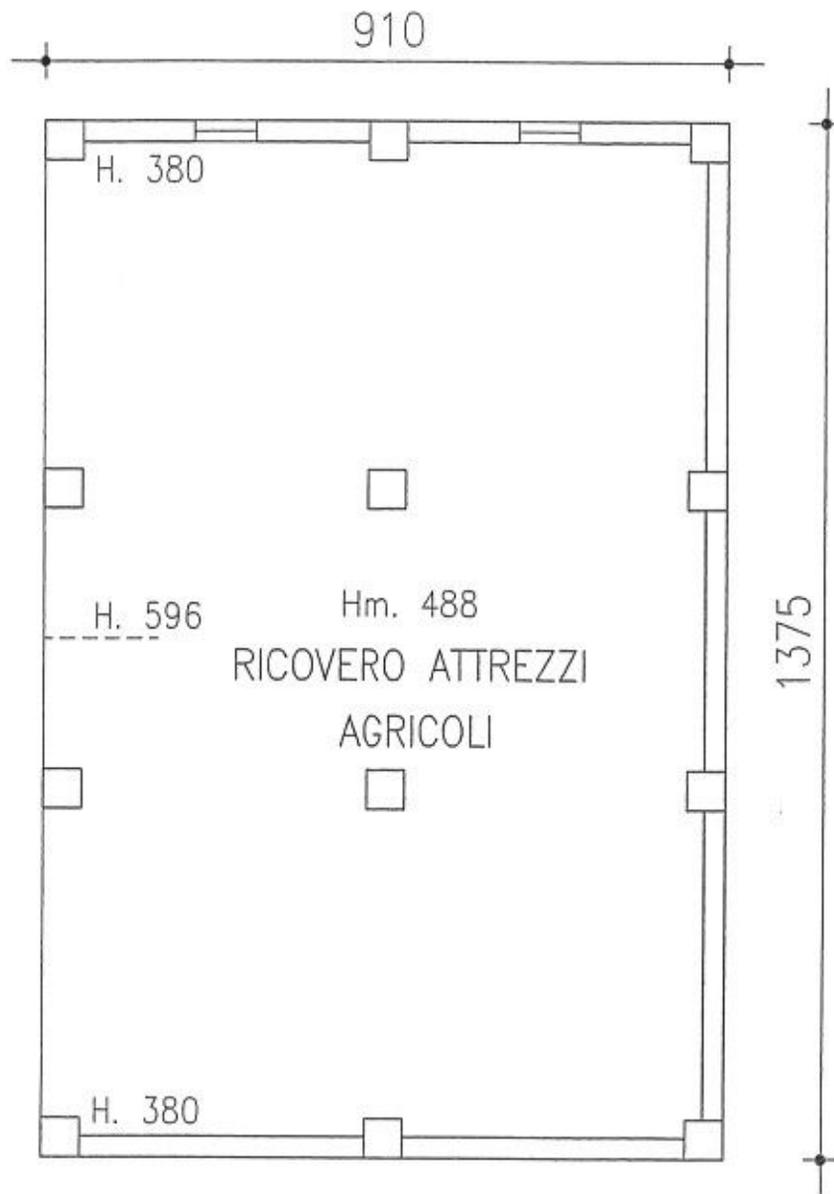
all. 6



PIANO TERRA CASA scala 1: 100



PIANO PRIMO CASA scala 1: 100



PIANO TERRA RIC. ATTR.

SCALA 1:100