

ARCHITETTO BARBARA RONCONI
Via Carducci, 1
Torre Boldone - BG -

19

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedimento esecutivo n. 1469/13 Reg. Es.

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

GIUDICE: Dott. G. PANZERI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(arch. Barbara Ronconi)

La presente c.t.u. risulta costituita dai seguenti paragrafi:

- 1) Premessa
- 2) Svolgimento delle operazioni peritali
- 3) Risposte ai quesiti
- 4) allegati

ARCHITETTO BARBARA RONCONI
Via Carducci, 1
Torre Boldone - BG -

1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare richiesto dall'avvocato Rocco Condello da Como nella sua qualità di difensore della [REDACTED] trascritto a Bergamo il 25/10/2011 nn. 53402 R.G. e 31613 R. P., si chiede di sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti immobili, per un debito di € 22.711,22 oltre gli interessi di legge, di proprietà del sig. [REDACTED] per quota di 1/1 :

In Comune Censuario di Treviglio - Via Milano 27 :

L'oggetto del pignoramento è identificato al piano secondo da una unità immobiliare adibita a residenza composta da sei vani più cucina due ingressi, due bagni e due ripostigli e doppi balconi; al piano seminterrato da un locale uso magazzino, due cantine, disimpegno e lavanderia il tutto riportato nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 27 mapp. 6472 sub. 704 Via Milano 27 Cat. A/2 Cl.2 vani 9 P2 rendita € 1.092,31;
- foglio 27 mapp. 6472 sub. 708 Via Milano 27 Cat. C/2 Cl. 1 consistenza mq. 114 S1 rendita € 247,28;

intestato a [REDACTED]
per quota di 1/1 di proprietà.

Confini dell'appartamento: marciapiede, corte corte corte

Confini dell'autorimessa marciapiede, corte corte corte.

Il tutto salvo errori od omissioni.

Premesso che:

- L'Ill.mo Signor Giudice dell' esecuzione Dott. G. Panzeri, ha nominato esperto estimatore la sottoscritta Arch. Barbara Ronconi con studio in Torre Boldone provincia di Bergamo via Carducci, 1/a e ne ha fissato la sua comparizione per il giuramento e la formulazione dei quesiti all'udienza del 25/01/2013, successivamente sospesa dall'illustrissimo Giudice su richiesta dell'avvocato ripresa in seguito sempre su istanza dell'avvocato;
- Prestato giuramento di rito, il giudice concedeva al c.t.u. un anticipo di € 500,00 da versarsi a cura del precedente e venivano formulati al c.t.u. i quesiti di seguito trascritti;
- Tutto ciò premesso, esaminati i beni pignorati, ed esperiti gli opportuni accertamenti ed indagini catastali, urbanistiche e documentali richiesti, la scrivente da esaurimento a ciascuna parte del quesito formulato dall'Ill.mo Signor Giudice nel modo seguente:

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- Dopo avere esaminato la documentazione oggetto dell'esecuzione, in data 05/03/2014 la sottoscritta effettuava le verifiche catastali, reperendo presso il Dipartimento del Territorio di Bergamo, copia delle planimetrie relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e provvedendo a fare visura per verificarne la titolarità;

ARCHITETTO BARBARA RONCONI
Via Carducci, 1
Torre Boldone – BG -

- inoltrava richiesta formale al Comune di Treviglio, per ottenere le informazioni di cui ai quesiti inerenti gli atti autorizzativi dei beni immobili.
- In data 16/03/2014 si chiedeva la proroga di 60 giorni perché il comune di Treviglio non aveva ancora consegnato alla sottoscritta gli atti autorizzativi;
- In data 12/05/2014 si procedeva alle operazioni peritali effettuando un primo sopralluogo dell'immobile.
- In data 12/05/2014 si chiedeva un anticipo di € 1000 per la redazione di certificati da far eseguire a professionisti di fiducia e si chiedeva la proroga di 60 giorni dalla data del pagamento;
- In data 23/12/2014 risultava pagato l'anticipo;
- In data 03/03/2015, poichè nella documentazione consegnata dalla cancelleria alla sottoscritta, mancava la trascrizione del pignoramento, la sottoscritta ne chiedeva all'avvocato una copia dalla quale risulta che i mappali pignorati sono nn. 6472 sub. 704 sub. 708 e non i nn. 701 , 702 e 703 così come indicato nell'atto di pignoramento consegnato alla sottoscritta.
- In data 06/02/2015 si procedeva ad effettuare un secondo sopralluogo dell'immobile per verificare che non fossero state eseguiti lavori in variante.

Tutto ciò premesso, esaminati i beni pignorati ed esperiti gli opportuni accertamenti ed indagini catastali, urbanistiche e documenti richiesti, la scrivente procede a rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice come di seguito esposto.

3) RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1 " si provveda all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e piu' precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno di uno o piu' lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario alla realizzazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"

L'oggetto del pignoramento è identificato da un appartamento posto al piano secondo costituito da sei vani più cucina due ingressi, due bagni e due ripostigli e doppi balconi in Comune di Treviglio, Via Milano 27 ad uso civile abitazione ed al piano seminterrato da locale magazzino due cantine disimpegno e lavanderia il tutto riportato nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 27 mapp. 6472 sub. 704 Via Milano 27 Cat. A/2 Cl.2 vani 9 P2 rendita € 1.092,31;
- foglio 27 mapp. 6472 sub. 708 Via Milano 27 Cat. C/2 Cl. 1 consistenza mq. 114 S1 rendita € 247,28;

di proprietà del sig. [REDACTED] C.F.

[REDACTED] per quota di 1/1.

Confini dell'appartamento: marciapiede, corte corte corte

Confini dell'autorimessa marciapiede, corte corte corte.

Il tutto salvo errori od omissioni.

Per la natura stessa dell'immobile non risulta possibile suddividerlo in lotti.

ARCHITETTO BARBARA RONCONI
Via Carducci, 1
Torre Boldone – BG -

QUESITO 2 "ad una sommaria descrizione del bene".

L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro del comune di Treviglio non ben servito dai servizi principali. Gli immobili fanno parte di un edificio di scarse caratteristiche architettoniche adibito ai piani terra e primo ad esposizione di mobili di arredamento ed uffici di utilizzo dei familiari dell'esecutato.

L'oggetto del pignoramento è identificato da un appartamento posto al piano secondo costituito da sei vani più cucina due ingressi, due bagni e due ripostigli e doppi balconi in Comune di Treviglio, Via Milano 27 ad uso civile abitazione ed al piano seminterrato da locale magazzino due cantine disimpegno e lavanderia.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne:

- L'immobile non è di recente realizzazione infatti si presume che sia stato realizzato alla fine degli anni cinquanta. La struttura portante dovrebbe essere stata realizzata in c.a. con tamponamenti in mattoni forati e solai in latero cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Piano secondo:

- Infissi esterni: serramenti in legno con vetri singoli condizioni pessime;
- Pareti interne intonacate al civile condizioni discrete;
- Pavimentazione interna costituita da piastrelle in marmette condizioni buone;
- Sanitari: ceramica condizioni buone;
- Rivestimenti: ceramica condizioni buone

Impianti:

- Elettrico: esistente sottotraccia
- Idrico: esistente sottotraccia
- Termico: centralizzato.

Piano seminterrato:

- Infissi esterni: serramenti in ferro con vetri singoli condizioni pessime;
- Pareti interne intonacate al civile condizioni discrete;
- Pavimentazione interna costituita da piastrelle in ceramica condizioni buone;
- Sanitari: ceramica condizioni buone;
- Rivestimenti: ceramica condizioni buone

Impianti:

- Elettrico: esistente sottotraccia
- Idrico: esistente sottotraccia
- Termico: centralizzato.

ARCHITETTO BARBARA RONCONI
Via Carducci, 1
Torre Boldone - BG -

QUESITO 3 "per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;

Si presume che l'immobile sia stato realizzato anteriormente il 02 settembre del 1967, perché agli atti dell'ufficio tecnico non risulta alcuna autorizzazione alla costruzione dell'edificio.

QUESITO 4 "per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza edilizia o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/198 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Gli atti qui di seguito indicati fanno riferimento ad autorizzazioni per lavori di manutenzione straordinaria riferite agli elaborati grafici allegati alla presente relazione:

- Concessione per costruzione edilizie n. 64 del 17/4/1978 a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Treviglio che si allega in copia ;
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria n. 257 del 07/10/1982 a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Treviglio che si allega in copia ;

L'unica difformità che si è potuta riscontrare in base a quanto rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Treviglio è quella relativa al piano seminterrato, per un locale attiguo al locale caldaia autorizzato come cantina / ripostiglio utilizzato come lavanderia. L'ufficio tecnico riferisce che risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

QUESITO 5 -" per i terreni allegati il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985"

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato richiesto perché denunciato al Catasto Fabbricati.

QUESITO 6 "all'identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative"

In Comune Censuario di Treviglio - Via Milano 27 :

ARCHITETTO BARBARA RONCONI
Via Carducci, 1
Torre Boldone - BG -

L'oggetto del pignoramento è identificato al piano secondo da una unità immobiliare adibita a residenza composta da sei vani più cucina due ingressi, due bagni e due ripostigli e doppi balconi; al piano seminterrato da un locale uso magazzino, due cantine, disimpegno e lavanderia il tutto riportato nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 27 mapp. 6472 sub. 704 Via Milano 27 Cat. A/2 Cl.2 vani 9 P2 rendita € 1.092,31;
- foglio 27 mapp. 6472 sub. 708 Via Milano 27 Cat. C/2 Cl. 1 consistenza mq. 114 S1 rendita € 247,28;

di proprietà del sig. [REDACTED] C.F.

[REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà

Confini dell'appartamento: marciapiede, corte corte corte

Confini dell'autorimessa marciapiede, corte corte corte.

Il tutto salvo errori od omissioni.

QUESITO 7 " a predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lvo 19/08/2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 Dlgs 3/3/2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata

La certificazione energetica risulta allegata alla perizia.

QUESITO 8 " all'accertamento in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

All'atto del pignoramento immobiliare richiesto dall'avvocato Rocco Condello da Como nella sua qualità di difensore della [REDACTED] trascritto a Bergamo il 25/10/2011 nn. 53402 R.G. e 31613 R. P., il debitore esecutato, sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultava proprietario per intero dei seguenti immobili:

In Comune Censuario di Treviglio - Via Milano 27 :

- foglio 27 mapp. 6472 sub. 704 Via Milano 27 Cat. A/2 Cl.2 vani 9 P2 rendita € 1.092,31;
- foglio 27 mapp. 6472 sub. 708 Via Milano 27 Cat. C/2 Cl. 1 consistenza mq. 114 S1 rendita € 247,28;

di proprietà del sig. [REDACTED] C.F.

[REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà

Confini dell'appartamento: marciapiede, corte corte corte

Confini dell'autorimessa marciapiede, corte corte corte.

Il tutto salvo errori od omissioni.

ARCHITETTO BARBARA RONCONI
Via Carducci, 1
Torre Boldone - BG -

QUESITO 9 "all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento della sussistenza di oneri, pesi, servitu' attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

Da ispezioni e verifiche presso la Conservatoria dell'Agenzia del Territorio di Bergamo e dai certificati ipocatastali allegati dall'avvocato Rocco Condello, esaminati i documenti con riferimento ai beni immobili oggetto del pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, risulta che nel ventennio antecedente il pignoramento, le unità immobiliari sono state oggetto di vicende così come di seguito specificato e riportato nel N.C.E.U. del Comune di Treviglio:

In ordine alla storia catastale si precisa che:

con atto in data 26 gennaio 1976 a firma del notaio A. Conti di Bergamo trascritto a Bergamo il in data 28/01/1976 ai nn.ri 2335/2011 il sig. [REDACTED] ebbe a cedere al signor [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/6 del bene stabile sito in Treviglio in via Milano 8 ora n. 27 contraddistinto foglio 27 mapp.li n. 6472 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;

con dati derivanti da variazione del 05/10/2001 n. 10642 1/2001 prot. 300909 per divisione fusione i mapp. 6472 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 hanno dato origine ai mapp.li 6472 subb. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709;

FORMALITA' PEGIUDIZIEVOLI

Atto esecutivo di pignoramento immobili richiesto dall'avvocato Rocco Condello da Como nella sua qualità di difensore della [REDACTED] trascritto a Bergamo il 25/10/2011 nn. 53402 R.G. e 31613 R. P.,

QUESITO 10 " alla determinazione del valore degli immobili pignorati"

La valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetica comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando il listino dei prezzi degli immobili della provincia di Bergamo.

Nella formulazione del valore, si sono inoltre presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione rispetto al centro etc. ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto al centro, la vicinanza di infrastrutture servizi etc. .

La superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, è stato computato con il metodo commerciale in base al quale la superficie abitativa è valutata al 100% quella dei portici, terrazzi soffitte del 33%, degli accessori diretti come cantina, taverna ripostigli ecc.del 50%, del giardino del passo carrale etc. in misura del 10%.

Tenuto conto dei caratteri positivi quali la posizione, lo stato di conservazione, il C.T.U. per tutto quanto sopra espresso ritiene di poter congruamente formulare la sua valutazione.

ARCHITETTO BARBARA RONCONI
Via Carducci, 1
Torre Boldone - BG -

PIANO SECONDO

appartamento: mq 167,10 x € 1.200,00 = € 200.520,00
balconi : mq. 19,16 x 33%= mq 6,32 x € 1.200,00 = € 7.584,00

PIANO SEMINTERRATO

Magazzino, cantine lavanderia: mq. 154,67 x 50% = mq. 77,33 x € 1.200,00 = € 92.802,00

TOTALE: € 300.906,00

QUESITO 11 " alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Poiché la natura degli immobili non lo consente, si ritiene di non dovere procedere alla formazione in lotti dell'immobile.

QUESITO 12 " all'accertamento della comoda divisibilità dei beni"

Poiché la natura degli immobili non lo consente, si ritiene di non dovere procedere alla divisibilità del bene.

QUESITO 13 " all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione , se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, in particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico"

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile è occupato dall'esecutato.

QUESITO 14 " all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità"

Così come indicato nella relazione urbanistica allegata alla presente gli immobili non sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

QUESITO 15 " all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri"

ARCHITETTO BARBARA RONCONI
Via Carducci, 1
Torre Boldone – BG -

Sono allegati alla presente relazione sia le planimetrie che la documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile.

QUESITO 16 " proceda in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale"

A seguito di vendita dei beni il C.T.U. provvederà a presentare la nota di voltura.

QUESITO 17 " al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare"

Si allega alla presente relazione di stima succinta in riferimento a quanto indicato nella domanda.

Ritenendo di avere compiutamente relazionato, rassegno il mandato rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

4) ELENCO ALLEGATI

1. ALLEGATO A:
documentazione fotografica ed elaborati grafici
2. ALLEGATO B:
documentazione catastale
3. ALLEGATO C:
autorizzazioni edilizie certificazione energetica documentazione ufficio tecnico

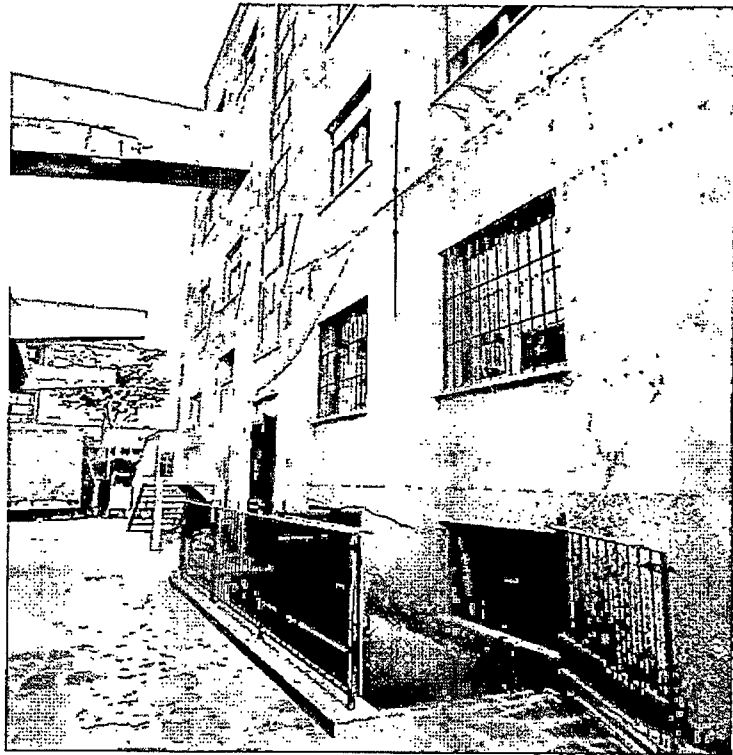
Torre Boldone 16/02/2015

IL C.T.U.
Arch. Barbara Ronconi

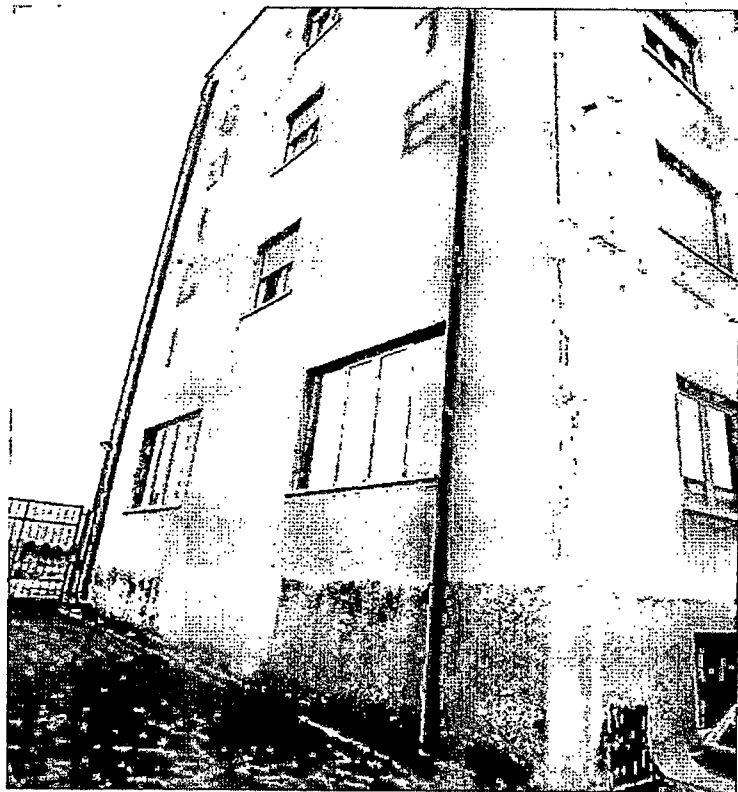
ARCHITETTO BARBARA RONCONI
Via Carducci, 1
Torre Boldone - BG -

Firmato Da: FOTIA FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 70338 - Firmato Da: RONCONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: Zd9c6ae11a6471b6e65f0899214dd19f

ALLEGATO A
documentazione fotografica
ed elaborati grafici



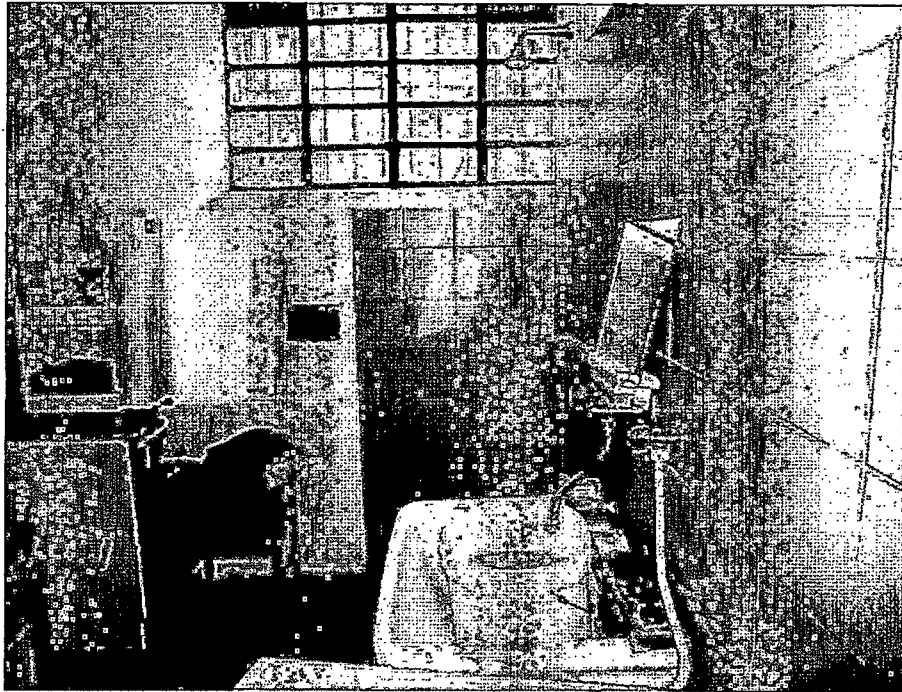
PROSPETTO SU CORTE INTERNA



PROSPETTO SU CORTE INTERNA



PIANO SEMINTERRATO LOCALE MAGAZZINO



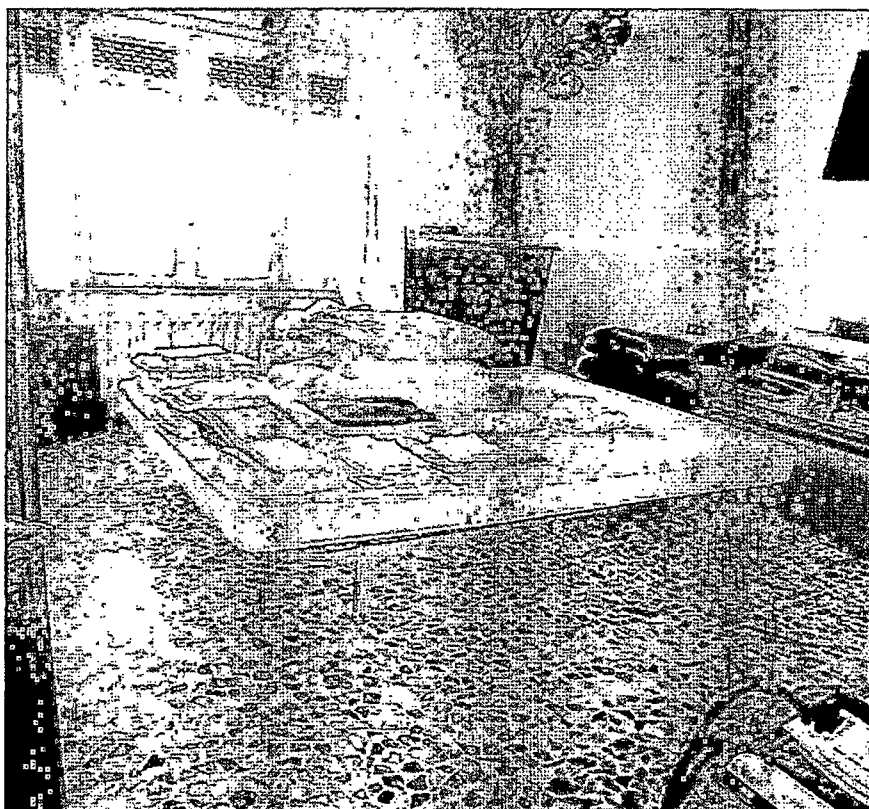
PIANO SEMINTERRATO LOCALE LAVANDERIA



PIANO SECONDO SOGGIORNO



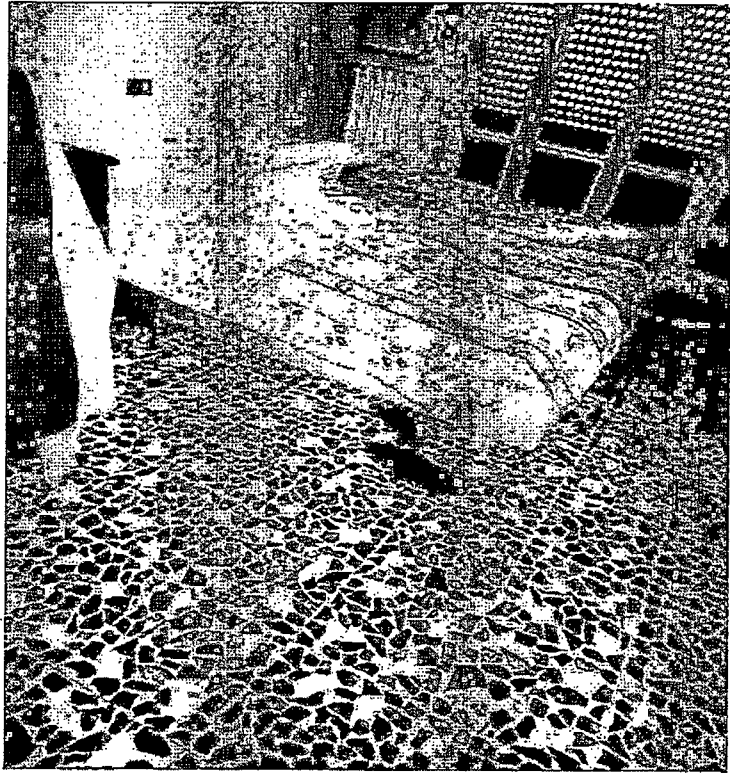
PIANO SECONDO CAMERA DA LETTO



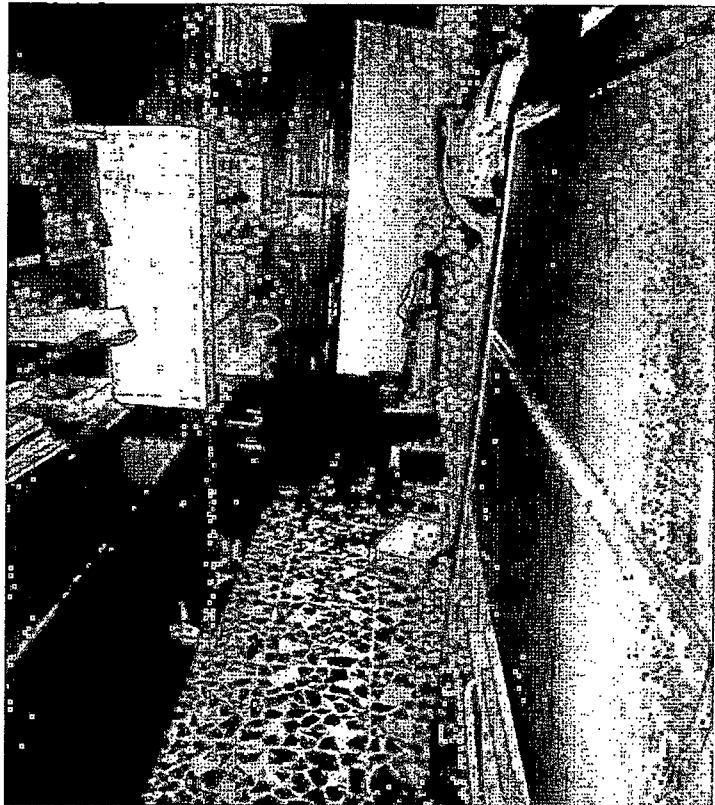
PIANO SECONDO CAMERA DA LETTO



BAGNO



PIANO SECONDO CAMERA DA LETTO



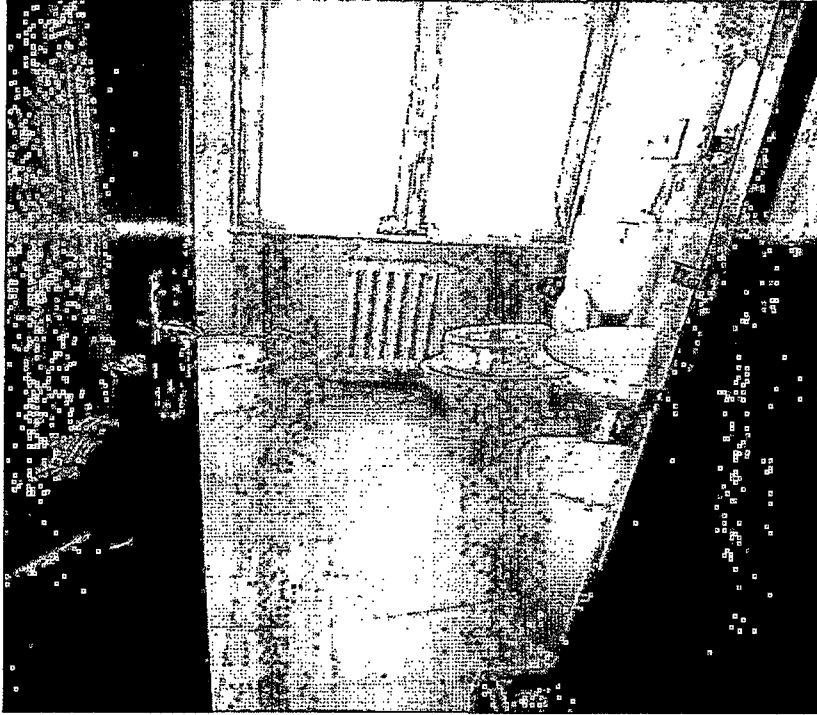
PIANO SECONDO RIPOSTIGLIO



PIANO SECONDO CUCINA



PIANO SECONDO CAMERA MATRIMONIALE



PIANO SECONDO, BAGNO

MODULARIO
n. 12.11.007



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 001 (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.u. in Comune di **TREVIGLIO** via **MILANO**

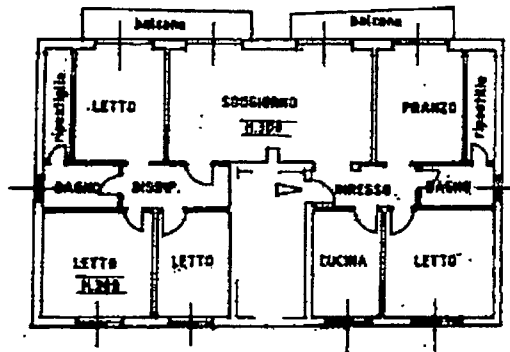
civ. **27**

**PER PORZIONE 2 DIVISIONE DEL FOGLIO n°27 MAPPALE n°6472-6473 SUB. 1 E MAPPALE
n°6472 SUB. 2-3-4-5-6-7**

ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO: COMUNE DI TREVIGLIO - FOGLIO n°27 MAPPALE n°6472

SUB. 704

— VIA MILANO —



PIANO SECONDO - H.300

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. **27**
n. **6472** sub. **704**

Compilata dal **ARCH. FIORI BELLOTTI**
(Titolo, cognome e nome)
GIANLUCA

iscritto all'albo de. **g. ARCHITETTI**
della provincia di **BERGAMO** n. **13**
data **13-08-91** Firma *[Signature]*



RESERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
S.I.L.D. 207



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

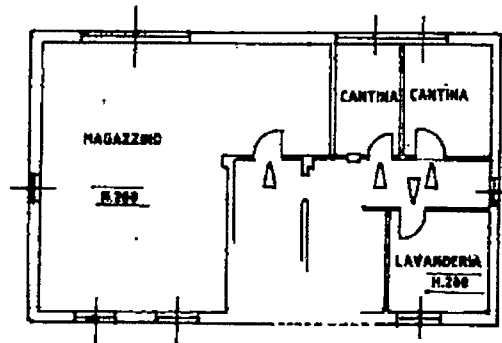
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVIGLIO via MILANO civ. 27

**PER POSIZIONE E DIVISIONE DEL FOGLIO n.27 mappa n°6672-6473 SUB. 1 E MAPPALE
N°6472 SUB. 2-3-4-5-6-7.**

**ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO: COMUNE DI TREVIGLIO - FOGLIO n°27 MAPPALE n°642
SUB. 700**



PIANO SEMINTERRATO - H.200

ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

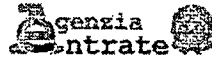
Identificativi catastali
F. 27
n. 6672 sub. 700

Compilate dal ARCH. FIORI BELLOTTI
(Titolo, cognome e nome)
GIAMLUCA
iscritto all'albo de gli ARCHITETTI
della provincia di BERGAMO n. 1380
data 13-08-01 Firma *[Signature]*



RISERVATO ALL'UFFICIO

ALLEGATO B:
documentazione catastale



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 05/03/2014

Data: 05/03/2014 - Ora: 11:50:20

Segue

Visura n.: T118437 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TREVIGLIO (Codice: L400) Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 27 Particella: 6472 Sub: 704

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 100/1000
---	--	----------------------------

Unità immobiliare dal 05/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	27	6472	704	Cent.	Zona	A/2	2	9 vani		Euro 1.092,33	VARIAGIONE DEL CLASSAMENTO del 05/10/2002 n. 13237 /2002 in atti del 05/03/2002 (protocollo n. 122424) VARIAGIONE DEL CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA MILANO n. 27 piano 2										
Annotazioni		classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 3 comma 1 (D.M. 701/04)										

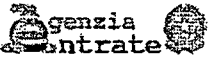
Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	27	6472	704	Cent.	Zona	A/2	2	9 vani		Euro 1.092,32 L. 2.215,005	VARIAGIONE del 05/10/2001 n. 10643 /2001 in atti del 01/10/2001 (protocollo n. 39940) RISTRUTTURAZIONE - VARIAGIONE DI TOPOGRAFIA
Indirizzo		VIA MILANO n. 27 piano 2										
Annotazioni		ristrutturazione proposta (D.M. 701/04)										

Situazione degli interati dal 05/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI GENERALI
	Cognome	Nome		
1				(1) Proprietà per 100/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAGIONE del 05/10/2001 n. 10643 /2001 in atti del 01/10/2001 (protocollo n. 39940) RISTRUTTURAZIONE - VARIAGIONE DI TOPOGRAFIA		

1 Codice Fiscale Validero in Azienda Tributaria



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 05/03/2014

Data: 05/03/2014 - Ora: 11:50:20

Segue

Visura n.: T118437 Pag: 2

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

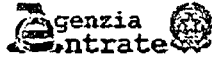
- foglio 27 particella 6472 subaloteno 1
- foglio 27 particella 6472 subaloteno 2
- foglio 27 particella 6472 subaloteno 3
- foglio 27 particella 6472 subaloteno 4
- foglio 27 particella 6472 subaloteno 5
- foglio 27 particella 6472 subaloteno 6
- foglio 27 particella 6472 subaloteno 7

Unità immobiliare n. 1

Tributi catastali: Euro 0,00

Visura telematica

1 Codice Fiscale Validero in Azienda Tributaria



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 05/03/2014

Data: 05/03/2014 - Ora: 11.51.10

Sequ:

Visura n.: T118038 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TREVIGLIO (Codice: L460) Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 27 Particella: 6472 Sub: 705

INTESTATO

[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 05/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urban	27	6472	705			C2	1	314 m ²		Euro 247,28	VARIAZIONE NEL CLASSEMENTO del 05/10/2001 n. 11823 L.2001 in atti del 05/10/2001 (provocato n. 322/201) VARIAZIONE DI CLASSEMENTO
Indirizzo		VIA MILANO n. 27 piano 21:										
Annotazioni		circoscrizione proposta con decreto i termini di cui all'art. 1 comma 2 (DM 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urban	27	6472	705			C2	1	314 m ²		Euro 247,28 L. 478/00	VARIAZIONE del 05/10/2001 n. 10442 L.2001 in atti del 05/10/2001 (provocato n. 30008) DIVISIONE - FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - SOTTILIZZAZIONE - VARIAZIONE DI TROPONALITÀ
Indirizzo		VIA MILANO n. 27 piano 21:										
Annotazioni		circoscrizione proposta con decreto i termini di cui all'art. 1 comma 2 (DM 701/94)										

Situazione degli intestati dal 05/10/2001

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 05/10/2001 n. 10442 L.2001 in atti del 05/10/2001 (provocato n. 30008) DIVISIONE - FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - SOTTILIZZAZIONE - VARIAZIONE DI TROPONALITÀ	

* Codice Fiscale Valdem in Assagra Tiboldi



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 05/03/2014

Data: 05/03/2014 - Ora: 11.51.10

Fin:

Visura n.: T118038 Pag: 2

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 27 particella 6472 subaliquo 1
- foglio 27 particella 6473 subaliquo
- foglio 27 particella 6472 subaliquo 2
- foglio 27 particella 6472 subaliquo 3
- foglio 27 particella 6472 subaliquo 4
- foglio 27 particella 6472 subaliquo 5
- foglio 27 particella 6472 subaliquo 6
- foglio 27 particella 6472 subaliquo 7

Unità immobiliari n. 1

Tributi catastali: Euro 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Valdem in Assagra Tiboldi

MODULARIO
S.C.C. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 052)

MOD. 68 (CEU)

LIRE
300

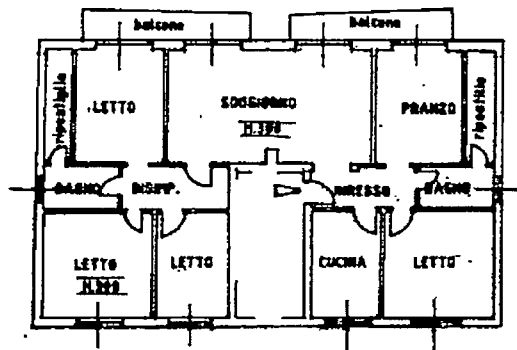
Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVIGLIO via MILANO CIV. 77

PER FUSIONE E DIVISIONE DEL FOGLIO n°27 MAPPALE n°6472 6473 SUB. 1 E MAPPALE
n°6472 SUB. 2-3-4-5-6-7

ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO: COMUNE DI TREVIGLIO - FOGLIO n°27 MAPPALE n°6472

SUB. 704

— VIA MILANO —



PIANO SECONDO - H.300

ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denunce di variazione
Identificativi catastali
F. 27
n. 6472 sub. 704

Completata dal ARCH. FIORI BELLOTTI
(Titolo, cognome e nome)
GIANLUCA
iscritto all'elenco degli ARCHITETTI
della provincia di BERGAMO n. 134
data 12-08-01 Firma *[Signature]*



RESERVATO ALL'UFFICIO

MODULABRO
n. 22.11.497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

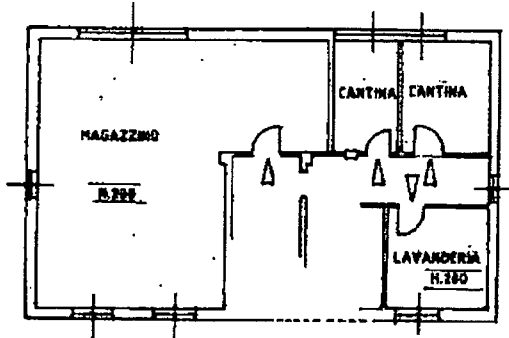
MOD. 5N (CELI)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVIGLIO via MILANO civ. 27

**PER FUSIONE E DIVISIONE DEL FOGLIO n.27 mappale n°6472\6473 SUB. 1 E MAPPALE
n°6472 SUB. 2-3-4-5-6-7**

**ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO: COMUNE DI TREVIGLIO - FOGLIO n°27 MAPPALE n°642
SUB. 700**



PIANO SEMINTERRATO - H.280

ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 27
n. 6472 sub. 700

Compilata dal ARCH. FIORI BELLOTTI
(Titolo, cognome e nome)

GIANLUCA
iscritto all'albo de. GLI ARCHITETTI
della provincia di BERGAMO n. 1388
data 13-08-01 Firma *[Signature]*



PIÙSERVATO ALL'UFFICIO

ALLEGATO C:
certificazione energetica, dichiarazione
ufficio tecnico
autorizzazioni edilizie

ART. 36 - NR3, TESSUTO NON RESIDENZIALE

1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) organizzati per ospitare funzioni non residenziali (depositi, magazzini, piccole attività manifatturiere, ecc.). Sono talvolta presenti

edifici connessi a carattere residenziale.

2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

2.1- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di densità, altezza e copertura esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Per l'area in località Geromina occupata dallo stabilimento ex-Furter contrassegnata da apposita simbologia l'intervento dovrà verificare l'esatta consistenza e localizzazione dei corpi di fabbrica meritevoli di conservazione per il loro ruolo di testimonianza di archeologia industriale e stabilire un trattamento degli edifici di conseguenza, che riguarderà sia l'aspetto di vista edilizio che quello delle destinazioni d'uso.

Sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione su lotti liberi alla data di adozione delle presenti

norme nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- It = 0,45 mq/mq.
- H = 13 m.
- Rc = 40%
- Rp = 40%

2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica mediante la formazione di un idoneo piano attuativo

(PUA), è altresì consentito un intervento di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 2.1 aumentando il parametro

It del 20%:

- It = 0,54 mq/mq.
- H = 13 m.
- Rc = 40%
- Rp = 40%

Tale intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard a verde e/o a parcheggio

pubblico da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione di 1 mq. ogni 10 mq. di Sup.

Le tipologie edilizie derivanti da un'eventuale sostituzione edilizia dovranno aderire a quelle riscontrabili

ai margini dell'area d'intervento in una logica di ricucitura del tessuto.

Per l'area in località Geromina contrassegnata da apposita simbologia l'intervento attuativo dovrà verificare l'esatta consistenza e localizzazione dei corpi di fabbrica meritevoli di conservazione per il loro ruolo di testimonianza di archeologia industriale e stabilire un trattamento degli edifici di conseguenza.

3. Per gli interventi di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: destinazioni produttivo-artigianali (Pi), destinazioni di tipo commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, direzionale (Pd) o per servizi (S), sono ammesse le destinazioni residenziali (R) fino

al raggiungimento del 35% della sup ammessa."

ART. 47 - PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI IN FASE DI ATTUAZIONE

1.- Per le parti del tessuto urbano consolidato ove è in corso l'attuazione di piani attuativi già convenzionati

e appositamente perimetrali nelle tavole P, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del

Piano delle Regole sino alla scadenza del termine di dieci anni o altro termine previsto dalla stipulazione della convenzione ferme comunque restando le obbligazioni e le garanzie tutte poste dalla convenzione a carico dei proprietari.

2.- Per dare attuazione alla disciplina di detti piani attuativi vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG in vigore al momento della loro approvazione; l'uso di diversi criteri previsti da discipline premiali è consentito solo previa variante del piano attuativo che tenga conto del maggior peso insediativo conseguente. E' comunque consentito variare le previsioni dei suddetti piani attuativi conformandole alla disciplina del PdR.

3- Per i seguenti piani attuativi già definitivamente approvati e pubblicati ma non ancora convenzionati, rientranti nella perimetrazione di cui al precedente comma 1:

- PdL "Riale Drola", Castel Cerreto
- PdL "Comparto G", Bollone

è ammessa la stipula della convenzione nei contenuti stabiliti dal piano attuativo e dal PRG cui sono collegati entro il 31/12/2011.

• PdR "Bella Venezia", Via F.lli Buttinone è ammessa la stipula della convenzione nei contenuti stabiliti dal piano attuativo e dal PRG cui è collegato entro il 31/12/2012.

4.- Alla scadenza le parti non attuate di detti piani, analogamente a quelle realizzate, assumono la destinazione urbanistica individuata dalle tavole P.

ART. 48 – AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE

1.- Le tavole E1 ed E2 individuano -anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto- le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto

di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

1.1.-Le zone di rispetto stradale sono quelle porzioni di suolo normalmente destinate alla realizzazione

di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

1.2.- Le aree di rispetto cimiteriale sono quelle porzioni di suolo utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni (massimo mq. 30,00) e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali; ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla Sup degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per

47

l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art.338 T.U.L.L.S.S. e s.m.i.

1.3. - Nelle aree interessate dagli elettrodotti, ovvero nelle fasce di rispetto individuate dall'ente gestore della linea elettrica secondo le modalità di cui al DM Ambiente n.32618 del 29/05/2008 e s.m.i. si applicano le disposizioni di cui Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 e s.m.i., In tali fasce sono vietate nuove costruzioni a carattere abitativo, ivi comprese

le aree di gioco per l'infanzia, nonché altri luoghi adibiti alla permanenza di persone per oltre quattro ore giornaliere.

1.4.- Per le aree di sensibilità archeologica si applicano le disposizioni di cui all'art. 142, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni.

1.5.- Per i beni immobili con vincolo diretto, indiretto o di rispetto si applicano le disposizioni di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

1.6.- Per le fasce di rispetto dei pozzi potabili acquedottistici si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 152 del 2006 e s.m.i.

1.7.- Per le fasce di rispetto dei laghi si applicano le disposizioni di cui al ex D.Lgs n. 490/1999 art. 146 lettera b.

1.8.- Per i siti R.I.R. con destinazione produttiva confermata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. 10 dicembre 2004 n. 7/19794.

1.9.- Per il sito inquinato Castalcrom si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 19 dicembre 200 n. 32918, per gli altri siti inquinati si applicano le disposizioni di cui al Titolo V del D.Lgs. 152/2006.

1.10.- Per le fasce di rispetto ferroviario di applicano le disposizioni di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 753/80 e s.m.i.

2.- Per le fasce di rispetto del reticolo idrografico si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. n.7/7868 del 25/01/2002: "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 - Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica"; di cui alla L.R. n. 7 del 16/06/2003: "Norme in materia di bonifica e irrigazione"; di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003 "Modifica della D.G.R. n. 7/7868 25 gennaio 2002"; di cui al R.D. n. 523 del 25/07/1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" il R.D. n. 368 del 08/05/1904 "Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi" - titolo VI "Disposizioni di polizia".

In dette fasce, determinate ai sensi delle "Linee guida per la predisposizione del regolamento relativo al reticolo di bonifica" del Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca si applicano le disposizioni

ivi riportate.

3.- Per aree poste all'interno delle fasce di rispetto delle aree interessate alle operazioni di atterraggio e decollo dall'elisuperficie dell'ospedale la disciplina è quella stabilita dal PdR in ragione dell'ambito di appartenenza.

Al fine di evitare ostacoli alla navigazione aerea, le costruzioni, le piantagioni arboree, i rilievi orografici,

i tralicci e i cavidotti per il trasporto dell'energia elettrica, i pali a sostegno delle antenne della telefonia

mobile, i pali dell'illuminazione pubblica e privata ed in genere tutte le opere che interferiscono con le superfici di rispetto, dovranno essere previsti con altezze, misurate dalla quota 0,00 dell'area piazzola di atterraggio e decollo, non superiori a quelle derivanti dal calcolo in funzione dei seguenti parametri:

48

1. Area di calcolo della piazzola: m. 35,00 x m. 35,00

2. Larghezza fasce di rispetto direzione sud-est e nord-ovest: Dall'area piazzola e fino alla distanza di m. 350,00 dalla stessa, larghezza variabile da m. 35,00 (m. 17,50 per parte misurati dall'asse della fascia di rispetto) a m 140,00 (m. 70,00 per parte misurati dall'asse della fascia di rispetto). Oltre la distanza di m. 350,00 dall'area piazzola, larghezza costante di m 140,00 (m. 70,00 per parte misurati dall'asse della fascia di rispetto).

3. Direzione Sud-Est: riferimento quota + 0,00 dall'area piazzola di atterraggio/decollo, distanze da misurarsi sull'asse della fascia di rispetto a partire dall'area della piazzola di atterraggio/decollo:

a. Asse fascia di rispetto: 128° rispetto al nord magnetico

b. Pendenze ed altezza massima dei manufatti: pendenza costante del 4,5% - altezza dei manufatti da m. 0,00 a m. 150,00

4. Direzione Nord-Ovest: riferimento quota + 0,00 dall'area piazzola d'atterraggio/decollo, distanze da misurarsi sull'asse della fascia di rispetto a partire dall'area della piazzola di atterraggio/decollo:

a. Asse fascia di rispetto: 312° rispetto al nord magnetico;

b. Pendenze ed altezza massima dei manufatti: distanza dall'area della piazzola da m 0,00 a m. 250,00 - pendenza pari all'8% - altezza dei manufatti compresa tra m. 0,00 e m. 20,00; distanza dall'area della piazzola da m. 250,00 e fino a m. 330,00 - pendenza pari a 12,5% - altezza dei manufatti compresa tra m. 20,00 e m. 30,00; distanza dall'area della piazzola da m. 330,00 - pendenza pari al 15% - altezza dei manufatti da m. 30,00 a m. 150,00.

Le lunghezze delle fasce di rispetto nelle direzioni sud est e nord ovest, misurate dall'area della piazzola di atterraggio/decollo, si interrompono al raggiungimento dell'altezza massima di m. 150,00.

ART. 49 – CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

1.- La tavola P5 riporta le classi di fattibilità geologica per le quali si applica la disciplina del presente articolo ai sensi della D.G.R. n. 8/7374 del 28 Maggio 2008.

CLASSE I: FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI: comprende quelle aree che non presentano

particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

DESCRIZIONE: Non risultano aree appartenenti a questa classe nell'ambito del territorio comunale.

CLASSE II : FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate

modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso,

che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimento tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

SOTTOCLASSE II A.

DESCRIZIONE: Costituisce la maggior parte del territorio comunale caratterizzata da una vulnerabilità della falda freatica da moderata ad elevata.

PRESCRIZIONI: non esistono incompatibilità con qualsiasi destinazione d'uso. Per interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione con modifica dei volumi e delle superfici va redatta una apposita relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.88 e s.m.i. e del D.M. 14.01.2008.

In sede progettuale andrà posta particolare attenzione alla scelta del piano di posa fondazionale rispetto

alla successione litostratigrafica ed alla possibilità di locali interazioni con la falda freatica soprattutto nella porzione più meridionale del territorio.

SOTTOCLASSE II B.

7

– incidenza sul valore simbolico basso del contesto – valore simbolico di partenza pari a 1.

Il paesaggio agricolo del ripiano fluviale è riconducibile alla classe di sensibilità media.

ART. 7 - PAESAGGIO AGRICOLO INSTABILE

1.- Il Paesaggio agricolo instabile si identifica con l'area a sud della linea ferroviaria Milano-Venezia, in futuro interessato da processi di modifica dei valori paesaggistici a seguito delle previsioni

di ampliamento infrastrutturale in corso.

2.- In questo ambito si rilevano le seguenti caratteristiche peculiari e criticità:

- presenza e riconoscibilità del reticolo idrico minore costituito da maglie minute;
- presenza considerevole di strutture rurali con caratteri tipologici ed architettonici originari;
- riconoscibilità della maglia poderale agricola superstite;
- presenza vegetazionale (siepi e filari) scarsa e discontinua;
- nessuna mediazione tra spazio urbano (costituito in prevalenza da fabbricati di considerevoli dimensioni) ed area agricola
- forte incidenza del peso infrastrutturale esistente e di progetto;
- processi di dismissione in crescita sia per quanto riguarda l'area urbana produttiva che l'area agricola sottostante.

3.- In questo ambito si perseguono i seguenti obiettivi di tutela paesistica:

- preservare un grado di naturalità compatibile con la presenza dell'insediamento urbano;
- mantenere un giusto equilibrio tra spazio costruito e spazio inedito;
- favorire la manutenzione del territorio, permettere le azioni necessarie a garantire la sicurezza di chi vi abita e lavora, assicurare la produttività delle tradizionali attività agricole;
- promuovere forme di fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente
- conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo
- aumentare l'attenzione all'inserimento paesistico delle infrastrutture.

4.- I progetti e gli interventi da realizzare in questo contesto dovranno tenere in conto dei seguenti

parametri di valutazione:

- impatto con l'integrità morfologica molto bassa – valore morfologico di partenza pari a 1 ;
 - impatto con l'integrità strutturale molto bassa, – valore strutturale di partenza pari a 1; fanno eccezione gli interventi diretti sugli edifici di valore, per cui l'incidenza strutturale dovrà essere valutata a partire dal rispetto delle caratteristiche tipologiche e dell'uso dei materiali originari o compatibili – valore strutturale di partenza pari a 3.
 - incidenza sul valore medio, con particolare attenzione agli interventi localizzati nei tratti panoramici della linea ferroviaria, come individuati nelle tav. A.2.3.2 – valore vedutistico di partenza pari a 3;
 - incidenza sul valore simbolico molto basso del contesto – valore strutturale di partenza pari a 1.
- Il paesaggio agricolo instabile è riconducibile alla classe di sensibilità bassa.

ART. 8 - PAESAGGIO STABILE INTENSIVO

1.- Il Paesaggio agricolo stabile è quello che caratterizza l'area orientale del comune di Treviglio; in particolare quella contigua al paesaggio di bordo viene definita "intensiva" in quanto l'attività agricola

che vi si svolge è quella con maggiore intensificazione produttiva sia in relazione al settore zootecnico sia al settore delle produzioni vegetali.

2.- In questo ambito si rilevano le seguenti caratteristiche peculiari e criticità:

8

- presenza e riconoscibilità del reticolo idrico minore costituito da maglie minute;
- presenza considerevole di strutture rurali con caratteri tipologici ed architettonici originari;
- riconoscibilità della maglia poderale agricola superstite;
- presenza vegetazionale (siepi e filari) scarsa e discontinua;
- presenza, anche se assai limitata di aziende agrituristiche e/fattorie didattiche.

La criticità maggiore è quella derivante ad un uso incontrollato dello stesso suolo agricolo, con il rischio di cancellazione dei corridoi ecologici e di contaminazione dei terreni e delle risorse idriche sotterranee e superficiali.

3.- In questo ambito si perseguono i seguenti obiettivi di tutela paesistica:

- recuperare o preservare i residui elementi di naturalità esistenti, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- agevolare possibili riconversioni;
- favorire e comunque non impedire la manutenzione del territorio, permettere le azioni necessarie a garantire la sicurezza di chi vi abita e lavora, assicurare la produttività delle tradizionali attività agrarie;
- promuovere forme di fruizione dei luoghi (anche in forma agriturbistica) rispettosa dell'ambiente.

4.- I progetti e gli interventi da realizzare in questo contesto dovranno tenere in conto dei seguenti

parametri di valutazione:

- impatto con l'integrità morfologica molto bassa – valore morfologico di partenza pari a 1 ;
- impatto con l'integrità strutturale bassa – valore strutturale di partenza pari a 2, fatta eccezione

per gli interventi diretti sugli edifici di valore, per cui l'incidenza strutturale dovrà essere valutata a partire dal rispetto delle caratteristiche tipologiche e dell'uso dei materiali originari o compatibili
- valore strutturale di partenza pari a 3;
- incidenza sul valore vedutistico basso - valore vedutistico di partenza pari a 2; in corrispondenza dei varchi visuali e dei percorsi panoramici come individuati nella Tav. A.2.3.2 il valore di partenza si innalza al 3;
- incidenza sul valore simbolico molto basso del contesto - valore simbolico di partenza pari a 2.
Il paesaggio stabile intensivo è riconducibile alla classe di sensibilità bassa.

ART. 9 - PAESAGGIO STABILE ESTENSIVO

1.- Anche in questo caso si tratta del Paesaggio agricolo stabile che caratterizza l'area orientale del comune di Treviglio; in particolare quella più esterna che viene definita "estensiva" in quanto l'attività agricola che vi si svolge si esercita su una struttura poderale agraria più ampia di quella della classe precedente.

2.- In questo ambito si rilevano le seguenti caratteristiche peculiari e criticità:

- presenza e riconoscibilità del reticolo idrico minore che ricalca le maglie poderali ampie;
- scarsa presenza di strutture rurali con caratteri tipologici ed architettonici originari;
- presenza vegetazionale (siepi e filari) scarsa e discontinua;

La criticità maggiore è quella derivante ad un uso incontrollato dello stesso suolo agricolo, con il rischio di cancellazione dei corridoi ecologici e di contaminazione dei terreni e delle risorse idriche sotterranee e superficiali.

3.- In questo ambito si perseguono i seguenti obiettivi di tutela paesistica:

- recuperare o preservare il grado di naturalità esistente, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;

Documento di Piano – Disposizioni Comuni

2

TITOLO 1 - NORME INTRODUTTIVE E GENERALI

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE.-

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto anche degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT. Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

3

TITOLO 2 – DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI

ART. 2 - UNITÀ DI MISURA, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI.-

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

2.1.- La superficie territoriale (St)

E' la superficie dell'area dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le aree fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

2.2.- La superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie dell'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (quali quelle di passo, di elettrodotto).

2.3.- La superficie coperta (Sc)

E' la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento), definiti dal massimo ingombro, con

esclusione: a) per i fabbricati con destinazione residenziale, delle parti aggettanti quali balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i 2,00 m; b) per i fabbricati

con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su due lati e con lato sporgente di misura inferiore a m 3, nonché da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati per la produzione.

In caso di distacchi maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

2.4.- La Superficie drenante (Sd)

E' costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, secondo le definizioni di cui al Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.) e la cui norma specifica è sotto riportata:

Superficie scoperta e drenante

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto

macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

4

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 02.04.68 n. 1444; i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

2.5.- La superficie utile di pavimento (Sup)

E' costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al netto:

o della superficie dei vani completamente interrati e, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia a quota non eccedente m 0,80 rispetto alla quota zero (pari alla quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, alla quota della suddetta strada aumentata di cm 15), seminterrati, a condizione che gli stessi si trovino entro il perimetro del sedime del fabbricato soprastante, siano destinati a spazi accessori o di servizio alle abitazioni e purché non abbiano altezza interna superiore a m 2,40, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare le eventuali controsoffittature; delle superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra, ivi inclusi percorsi di accesso e rampe- costituite come pertinenza di edifici o di unità immobiliari; le esclusioni di cui al presente punto operano solo se dette superfici sono allocate nel sottosuolo del fabbricato principale oppure se realizzate in aderenza al fabbricato principale o a confine e con altezza interna non superiore a m 2,40 e quota dell'estradosso della copertura non superiore, rispetto alla quota zero, a m 1,30. Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, ad esclusione del NUCLEO ANTICO E FRAZIONI di cui alla PARTE I delle N.T.A. del P.d.R., sprovvisti di autorimesse, potranno essere ricavate (anche in corrispondenza delle

aree scoperte) autorimesse, purché di superficie netta non superiore a mq. 18 per ogni unità abitativa o per ogni 100 mq. di Sup.

Nel caso di costruzioni a confine di lotti nei quali esistono - in corrispondenza all'autorimessa da realizzare - autorimesse o fabbricati a confine, è ammessa la costruzione dell'autorimessa totalmente fuori terra, in aderenza al fabbricato esistente a confine, con un'altezza netta all'intradosso della copertura non superiore a m. 2,40.

E' comunque consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra con altezza massima all'intradosso della copertura di m. 2,40 (una per ogni unità abitativa e/o per ogni 100 mq. di Sup) purché accorpate con i fabbricati esistenti e con distanze dai confini nel rispetto del Codice Civile. Autorimesse in corpi di fabbrica autonomi potranno essere realizzate solo a confine.

Le superfici a parcheggio realizzate ai sensi del presente articolato, NON potranno essere computate nei successivi calcoli della Sup sia nel caso di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia.

o delle superfici corrispondenti a spazi comuni, di collegamento orizzontale o verticale, a condizione che tali

elementi non superino il 20% della complessiva Sup;

5

o delle superfici di porticati, pensiline, balconi e terrazzi aperti almeno su due lati, e delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, aperte su almeno quattro lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;

o delle superfici occupate da volumi tecnici, impianti di depurazione, vasche di raccolta idrica, impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, ecc);

o delle superfici dei sottotetti aventi altezza minima interna non superiore a m 1,20 ed altezza massima interna non superiore a m 2,40, considerando l'intero sottotetto sino all'intradosso dei suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali e di copertura;

In caso di nuova costruzione / ristrutturazione / sostituzione edilizia di edifici che garantiscano il raggiungimento della classe energetica B (D.Lgs 192 del 19.08.2005), la Sup potrà essere misurata al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento).

Negli interventi relativi a Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente o in qualsiasi altro intervento di recupero la Sup ammissibile nelle operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione è determinata

dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso per il dividendo 3.

"Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde

di copertura".

2.6.- Il volume (V)

E' il prodotto della superficie utile di pavimento (Sup) moltiplicata per il valore fisso di m 3,00. L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno

esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire -riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

"Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde

di copertura".

2.7.- L'altezza massima (H)

E' pari alla differenza tra la quota del marciapiede esistente sulla / e strada / e adiacente/i l'area di pertinenza del fabbricato, (in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm 15) ed una delle seguenti quote, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini, di campanili di edifici religiosi e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura:

o per i fabbricati a destinazione residenziale, la quota del punto più alto tra l'intradosso dell'ultimo solaio o la quota d'imposta della gronda o del parapetto di coronamento. Qualora la differenza tra l'altezza come sopra misurata e la quota del punto più alto del tetto (colmo o parapetti di coronamento) sia maggiore a ml. 2,50 l'altezza dell'edificio è pari alla differenza tra la quota del marciapiede, come sopra specificata, e il punto più alto del tetto, detratta di ml. 2,50.

o per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale, la quota del punto più alto dell'estradosso del solaio inclinato o piano di copertura o parapetto di coronamento.

6

2.8.- L'indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime (in Sup) l'edificabilità minima e quella massima ammissibili sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della Sup oppure in m² di Sup su m² di St. La Sup s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; la Sup così

attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

2.9.- L'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If)

Esprime (in Sup) l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in Sup) l'edificabilità massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura.

2.10.- Il rapporto di copertura (Rc)

Esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf), oppure -in caso di piano attuativo- la superficie territoriale (St).

2.11.- Il rapporto di permeabilità (Rp)

Esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf),

oppure -in caso di piano attuativo- la superficie territoriale (St).

Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di

pertinenza, calcolata ai sensi del successivo art.4, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative

all'intervento da disciplinare o da assentire.

Gli indici di edificabilità sopra elencati, costituiscono i parametri di densità edilizia del territorio comunale.

ART. 3 - INTERVENTI EDILIZI, MODALITÀ D'INTERVENTO E VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESAGGISTICO.-

I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo alla denuncia d'inizio attività definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della Sup e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della Sup esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta), nonché di sostituzione edilizia (l'intervento consiste nella demolizione e ricostruzione di manufatto avente impronta e sagoma diverse da quello preesistente), da ricondurre alla nuova edificazione.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi

compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente e comunque tutti gli interventi comportanti incremento della Sup e/o della Sc esistenti.

7

I progetti, ivi compresi quelli dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli *ambiti di trasformazione* deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche in materia paesistica dettate per i singoli ambiti dal Documento di Piano.

ART. 4 - UNITÀ URBANISTICA – LOTTO LIBERO.

4.1 - Unità urbanistica:

E' definita unità urbanistica di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o -in caso di nuova costruzione o di ricostruzione- andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi

soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma degli atti del PGT o di eventuali piani attuativi od atti di programmazione negoziata.

A tale scopo, con riferimento all'edificato esistente, gli elaborati del PdR e de PdS individuano con apposita perimetrazione tale area.

L'unità urbanistica viene considerata tanto per il calcolo del volume o della Sup realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da

realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'unità urbanistica e le sue sub - unità sono individuate -con apposita campitura o con apposito perimetro- negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio

attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le unità urbanistiche / aree di pertinenza dell'intervento o delle costruzioni realizzate. Un'unità urbanistica si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della

Sup consentita dai rispettivi indici urbanistico edilizi. Le aree di pertinenza territoriale o fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Sup. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

4.2 - Lotto libero:

E' definito lotto libero quell'appezzamento di terreno mai utilizzato ai fini edificatori e disponibile al momento dell'adozione del P.G.T.

ART. 5 - DISTANZE.-

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 1,50.

8

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planovolumetrico.

5.1.- Distanza minima tra fabbricati.-

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree di nuova urbanizzazione, comprese in *ambiti di trasformazione* o aree di completamento, la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a

m 10. Nel nucleo di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca

recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima tra pareti finestrate non viene verificata rispetto ad eventuali autorimesse seminterrate la cui copertura abbia estradosso sporgente dalla quota zero sino a m 0,80.

5.2.- Distanza minima dalle strade.-

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a: a) m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7; b) m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15; c) m 10, per strade di larghezza superiore a m 15. La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dagli elaborati del PGT o dall'altro progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nel nucleo antico e frazioni, come delimitati dalle NTA del PdR, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici

preesistenti e le strade o, nei casi di demolizione con ricostruzione, quella diversa prescritta dal PdR. Negli ambiti urbani consolidati, come delimitati dal PdR, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5;

ove,

però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove

non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole- pari a m 15.

Per confine stradale in relazione a strade esistenti s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli

atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia

9

veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Per confine stradale in relazione a strade in previsione s'intende quello riportato negli elaborati di PGT e si rimanda alle disposizioni specifiche di cui alle NTA del PdR.

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT

ove comportino maggiore distanza dalle strade.

5.3.- Distanza minima dai confini di proprietà.-

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree la cui classificazione urbanistica ricade tra gli "ambiti agricoli" e quelle comprese nel "Piano dei Servizi", pari alla metà dell'altezza (H) dell'edificio con il minimo di m 5.

E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi: a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di

procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare); b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente; c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari; d) ove si tratti di autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, ricovero biciclette e simili, interamente fuori terra avente quota all'estradosso di copertura non superiore a 2,50 m dalla quota zero, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art.873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui intradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad

una quota inferiore o uguale a m 0,80.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente

distanza dai confini.

ART. 6 - VOCAZIONI FUNZIONALI O DESTINAZIONI D'USO.-

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

10

6.1.- Classificazione delle destinazioni d'uso.-

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività del settore industriale ed artigianale, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attività ricettive, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

6.1.1.- Agricoltura (A).-

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. L'attività agrituristica si considera agricola.

6.1.2.- Residenza (R).-

Comprende:

ola residenza ordinaria, ovvero gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili);

ola residenza specialistica, ovvero le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili);

ola residenza collettiva, ovvero le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.).

6.1.3.- Attività del settore industriale ed artigianale (Pi).-

Comprende:

ole attività manifatturiere, ovvero gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, ivi comprese le attività di logistica, inclusive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili);

ole attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.

ol'artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli

11

tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle

attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili).

6.1.4.- Attività direzionali (Pd).-

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc), professionale, assistenziale, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti.

6.1.5.- Attività del settore commerciale (Pc).-

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e bevande e di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso. Per quest'ultima attività gli atti di PGT distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di tipo 1 (superficie di vendita da 250 a 600 m²) e di tipo 2 (superficie di vendita da 601 a 2.500 m²), le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia.

Per le medie strutture di vendita di tipo 2 è necessario il reperimento del 100% dello standard pubblico senza possibilità di monetizzazione. Per le medie strutture di vendita di tipo 1, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento dello standard pubblico, è possibile la monetizzazione dello stesso.

6.1.6.- Attività ricettive (Pr).-

Comprende le attività ricettive alberghiere, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili).

6.1.7.- Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (S).-

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature ed i servizi (compreso le attrezzature sanitarie) che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi ed individuate da specifica tavola.

6.2.- Destinazioni principali e destinazioni escluse

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

12

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, le residenze delle persone che per esigenze funzionali o di sicurezza debbano risiedere nell'ambito dell'azienda (il proprietario, il direttore, il custode), l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche)

o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa: a) venga ad occupare una porzione eccedente 1/5 della Sup complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati; b) l'ambito fisico-edilizio, nel

quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente; c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

13

TITOLO 3 – FATTIBILITA' DELLE PREVISIONI

ART. 7 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, QUALITÀ DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE. -

Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia vadano ad interessare, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area, secondo le vigenti disposizioni legislative.

In particolare per le aree interessate da situazioni di contaminazione, gli interventi sono subordinati alla verifica dell'assenza di contaminazione e ove necessario, alla realizzazione di interventi di bonifica ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

La tavola F8 – Carta di fattibilità geologica, riporta le classi di fattibilità geologica per le quali si applica la disciplina del presente articolo ai sensi della D.G.R. n. 8/7374 del 28 Maggio 2008.

CLASSE I: FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI: comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

o DESCRIZIONE: Non risultano aree appartenenti a questa classe nell'ambito del territorio comunale.

CLASSE II : FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimento tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

a) SOTTOCLASSE II A.

o DESCRIZIONE: Costituisce la maggior parte del territorio comunale caratterizzata da una vulnerabilità della falda freatica da moderata ad elevata.

o PRESCRIZIONI: non esistono incompatibilità con qualsiasi destinazione d'uso. Per interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione con modifica dei volumi e delle superfici va redatta una apposita relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.88 e s.m.i. e del D.M. 14.01.2008.

o In sede progettuale andrà posta particolare attenzione alla scelta del piano di posa fondazionale rispetto alla successione litostratigrafica ed alla possibilità di locali interazioni con la falda freatica soprattutto nella porzione più meridionale del territorio.

b) SOTTOCLASSE II B.

o DESCRIZIONE La sottoclasse definisce quelle aree poste nel settore orientale del territorio che rispetto alle precedenti, appartenenti alla Classe IIA, sono caratterizzate dalla maggiore probabilità di incontrare livelli significativi superficiali di materiale a scadenti/mediocri caratteristiche geotecniche

o PRESCRIZIONI: non esistono incompatibilità con qualsiasi destinazione d'uso. Per interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione con modifica dei volumi e delle superfici va redatta una apposita relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.88 e s.m.i. e del D.M. 14.01.2008.

14

o La scelta del piano di posa e delle opere fondazionali va supportato da apposite indagini e studi geotecnici che mettano in evidenza la successione litostratigrafica (in particolare, ove esiste, del primo livello a mediocri caratteristiche geotecniche)

CLASSE III : FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

a) SOTTOCLASSE III A

o DESCRIZIONE: La sottoclasse definisce quelle aree che rispetto alle precedenti, appartenenti alla

Classe IIA, sono caratterizzate da una falda a più bassa soggiacenza (inferiore a 1.5-2.0 m) e dalla maggiore probabilità di incontrare livelli significativi superficiali di materiale a scadenti caratteristiche geotecniche.

○ **PRESCRIZIONI:** Per tutti i nuovi interventi e per qualsiasi modificazione significativa dell'esistente che abbia una incidenza sul suolo ed il sottosuolo sarà necessario allegare all'istanza di approvazione della concessione l'apposita relazione specialistica (geologica e/o geomorfologica e/o idrogeologica e/o geotecnica) che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la relativa situazione geologica. Va inoltre applicato integralmente quanto contenuto nel DM 11.03.1988 e nel D.M. 14.01.2008; la scelta del piano di posa e delle opere fondazionali va supportato da apposite indagini e studi geotecnici che mettano in evidenza la successione litostratigrafica (in particolare, ove esiste, del primo livello a mediocri caratteristiche geotecniche) e la profondità della falda.

○ A questo proposito va valutato l'eventuale impatto sulla falda di eventuali interventi che possano provocare interazioni negative dal punto di vista ambientale con il primo acquifero. La realizzazione di manufatti interrati non è consentita, a meno della dimostrazione che altre soluzioni tecniche non sono possibili.

b) SOTTOCLASSE III B

○ **DESCRIZIONE:** La sottoclasse delimita come da normativa vigente, la fascia di rispetto dei pozzi pubblici definita con metodo geometrico (fascia con raggio di 200 m intorno al pozzo).

○ **PRESCRIZIONI:** L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.lgs 258/2000 entro le zone di rispetto è subordinata ad un'apposita relazione idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento in progetto con lo stato di eventuale vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e da apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi. Si fa presente la possibilità di potere approvare una ripermimetrazione/riduzione della fascia di rispetto secondo i criteri temporale ed idrogeologico sulla base delle indicazioni contenute nel DGR 6/15137 del 27.06.1996 e s.m.i.

c) SOTTOCLASSE III C

○ **DESCRIZIONE:** La sottoclasse delimita quelle aree interessate dalla presenza di scarpate morfologiche con altezza inferiore ai 10 m.

○ **PRESCRIZIONI:** essendo questo uno dei pochi elementi geo-morfologici significativi e peculiari del territorio si ritiene importante preservarne il più possibile la presenza e l'identità; pertanto oltre a valere le prescrizioni disposte per la precedente classe III A con particolare riferimento allo studio geomorfologico e geotecnico del sito (stabilità dei versanti), sarà possibile realizzare sul gradone solo le opere non altrimenti localizzabili

d) SOTTOCLASSE III D

15

○ **DESCRIZIONE:** La sottoclasse delimita quelle aree interessate attualmente e nel passato da attività estrattiva.

○ **PRESCRIZIONI:** In questa classe valgono le indicazioni delle normative vigenti, in particolare con quanto riportato nella L.R. 14/98, nel Piano Cave della provincia di Bergamo vigente, nei piani di recupero e nelle convenzioni vigenti.

e) SOTTOCLASSE III E

○ **DESCRIZIONE:** La sottoclasse delimita quelle aree con matrici ambientali (suolo e/o acqua) contaminate o soggette a bonifiche.

○ **PRESCRIZIONI:** questa zona è soggetta alle norme ed agli interventi previsti dalla normativa della 152/06, dalle s.m.i. e dalle convenzioni e prescrizioni conseguenti da parte degli enti controllo; una volta completata e certificata l'avvenuto recupero ambientale dei siti l'area verrà declassata e verrà compresa all'interno della circostante sottoclasse II A, di cui assumerà le prescrizioni

CLASSE IV : FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI: l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le

innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche o di

interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili.

a) SOTTOCLASSE IV A

o DESCRIZIONE: La sottoclasse definisce le zone di tutela assoluta (ZA) dei pozzi pubblici (fascia con raggio di 10 m).

o PRESCRIZIONI: Come previsto dal D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4, queste aree devono essere adeguatamente protette con il vincolo di inedificabilità assoluta; sono possibili solo opere di captazione ed infrastrutture di servizio della rete idrica.

b) SOTTOCLASSE IV B

o DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita la fascia di rispetto dei corsi idrici appartenenti al reticolo idrico (fascia di 10 m da entrambe le sponde);

o PRESCRIZIONI: Aree di inedificabilità assoluta fatto salvo opere di difesa ambientale o di sistemazione fluviale. In assenza di apposito studio redatto ai sensi del D.G.R. 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e successiva modifica del D.G.R. 1 Agosto 2003 n. 7/13950 vale quanto disposto dal R.D. 523/1904.

c) SOTTOCLASSE IV C

o DESCRIZIONE: La sottoclasse individua le depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante.

o PRESCRIZIONI: Non sono consentite opere di carattere edificatorio, non sono consentite opere di bonifica in un intorno di 50 m e tutte le attività che possano costituire un potenziale pericolo per la falda.

d) SOTTOCLASSE IVD

o DESCRIZIONE: La sottoclasse definisce le zone geomorfologicamente attive caratterizzate da aree in pendenza a morfologia terrazzata e soggette a processi geomorfologici attivi da parte delle acque superficiali.

o PRESCRIZIONI: Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione e alla messa in sicurezza dei siti o non altrimenti localizzabili.

16

e) SOTTOCLASSE IVE

o DESCRIZIONE: La sottoclasse individua la sorgente di terrazzo e la relativa fascia di tutela.

PRESCRIZIONI: Per analogia con la classe IVA, come queste aree devono essere

o adeguatamente protette con il vincolo di inedificabilità assoluta.

Come evidenziato dall'analisi del rischio sismico e come riportato nella Carta di fattibilità da un apposito retino "trasparente", l'intero territorio comunale è soggetto a fenomeni di amplificazione locale (effetti di sito)

non adeguatamente valutati dall'attuale normativa antisismica (classe di pericolosità H2).

Per questi motivi, qualsiasi trasformazione d'uso del suolo legata alla realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03) dovrà essere preventivamente accompagnata da una valutazione della pericolosità sismica locale, secondo quanto riportato nell'allegato 5 della D.G.R. 8/17374, attraverso l'attuazione del 2° livello di approfondimento specificamente sul sito in oggetto mediante la realizzazione di apposite indagini geofisiche per la misura diretta dei valori di Vs (Down-hole, Masw, od altra

tecnica analoga). Qualora risulti - come probabile- che il fattore Fa di sito sia maggiore di quello di soglia, in fase di presentazione degli elaborati progettuali (Permesso di costruire, DIA, ecc..) si dovrà allegare apposita relazione che definisca l'azione sismica di progetto e analisi sismica di terzo livello secondo l'allegato 5 al DGR 8/7374 del 2008 che dovrà essere recepita nei calcoli e nelle progettazioni strutturali. Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 devono essere realizzati prima della progettazione

degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione dello stesso.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente

alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38) o, per gli interventi ove previsto, nelle Denunce di Inizio Attività. Gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" con le specifiche normative sismiche e geotecniche e le normative ambientali (D.Lgs. 152/08 e smi).

Le aree di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sugli atti del PGT; in tali aree valgono le

restrizioni di fattibilità geologica previste dagli elaborati del presente DdP. Le costruzioni, che -alla data di adozione delle presenti norme- si trovavano -in tutto od in parte- nell'ambito territoriale di tali aree, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, ampliamento, soprizzo nonché di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione. In caso di interventi di nuova urbanizzazione, accompagnate o meno da pianificazione attuativa, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati da referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PGT, realizzando i ricordati interventi. Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 27 L.R. n.12/2005, primo comma, lettere a), b), c). Le modalità di attuazione di detti interventi dovranno essere preventivamente valutate dall'ASL e/o dall'ARPA competenti.

17

ART. 7.1 - CRITERI DI PROGETTAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI

Le nuove costruzioni dovranno garantire:

- a) per tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante misurazione delle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.
- b) per i fabbricati a fini residenziali l'adozione di appositi dispositivi per la riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata. Negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati bisogna realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda potabile, anche con regolazione ad orario. Infine occorrono sistemi di captazione, filtro e accumulo delle piogge provenienti dai tetti nonché i vasche di invaso, possibilmente interrato e protette.
- c) per tutti i nuovi fabbricati la verifica e l'osservanza dei limiti di esposizione al rumore derivanti da infrastrutture ferroviarie, stradali o da esistenti impianti produttivi collocati nelle vicinanze, indicati o meno nel vigente piano di zonizzazione acustica.
- d) per tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, la verifica e l'osservanza delle distanze previste dalla vigente legislazione da esistenti elettrodotti e/o prevedere adeguate soluzioni tecniche al fine di ridurre l'esposizione della popolazione entro i limiti previsti
- e) la verifica e l'osservanza delle distanze prescritte dagli esistenti allevamenti zootecnici indicate dal Regolamento Comunale d'Igiene e indicare, qualora risultasse necessario, prescrizioni, indirizzi e orientamenti al fine di ridurre o quanto meno mitigare i potenziali effetti negativi dovuti alla prossimità di detti allevamenti.

Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni

degli atti del PGT.

18

TITOLO 4 - NORME FINALI

ART. 8 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE.-

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento

di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dagli atti del PGT.

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Gli edifici esistenti alla data di Adozione delle presenti disposizioni e le aree di loro pertinenza nonché le aree

libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati -per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni- per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del PGT, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o del servizio (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere

d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

ART. 9 - UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.-

L'utilizzazione di aree ed immobili che risulti in atto alla data di adozione delle presenti disposizioni e che sia

in contrasto con previsioni degli atti del PGT può -se legittimamente realizzata- essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

19

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione delle presenti disposizioni, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che

dia attuazione agli atti del PGT.

Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi: a) se gli stessi siano relativi a

costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale e dei corsi d'acqua; b) se il contrasto riguarda: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); b.4) l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del PGT).

ART. 10 - ATTI E PIANI DI SETTORE.-

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.R. n.13/2001 e successive modificazione e integrazioni), il Piano urbano del traffico (art.36 D.Lgs. n.285/1992 e s.m.i.) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000 e s.m.i.), il Piano energetico (art.5 L. n.10/1991 e s.m.i.), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 L.R. n.26/2003 e s.m.i.), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis L.R. n.17/2000 e s.m.i.), costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del

territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

Per quanto riguarda la programmazione delle grandi strutture di vendita, si demanda ad apposito Piano di Settore che dovrà essere redatto in conformità alle deliberazioni della G.R. n. 8/352 del 13.03.2007, n. 8/5913

del 21.11.2007 e n. 8/6024 del 05.12.2007.

ART. 11 - AREE PER LE QUALI SI APPLICA LA DISCIPLINA DEL PRG APPROVATO DALLA GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA CON DELIBERAZIONE N. 19541 DEL 18.10.1996, PUBBLICATA SUL B.U.R.L. - SERIE INSERZIONI N. 45 DEL 06.11.1996 E SUCCESSIVE VARIANTI.

Per dare attuazione alla disciplina di dette aree, appositamente individuate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, saranno utilizzate le classificazioni urbanistiche e le prescrizioni normative dettate dal PRG che si intendono qui integralmente riportate.

20

SOMMARIO:

TITOLO 1 - NORME INTRODUTTIVE E GENERALI	2
ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE.-	2
Titolo 2 – DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI	3
ART. 2 - Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni.-.....	3
2.1.- La superficie territoriale (St).....	3
2.2.- La superficie fondiaria (Sf).....	3
2.3.- La superficie coperta (Sc)	3
2.4.- La Superficie drenante (Sd)	3
2.5.- La superficie utile di pavimento (Sup).....	4
2.6.- Il volume (V)	5
2.7.- L'altezza massima (H)	5
2.8.- L'indice di fabbricabilità territoriale (It).....	6
2.9.- L'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If)	6
2.10.- Il rapporto di copertura (Rc)	6
2.11.- Il rapporto di permeabilità (Rp)	6
ART. 3 - Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico.-	6
ART. 4 - unità urbanistica - lotto libero.-.....	7
ART. 5 - DISTANZE.-	7
5.1.- Distanza minima tra fabbricati.-	8
5.2.- Distanza minima dalle strade.-.....	8
5.3.- Distanza minima dai confini di proprietà.-	9
ART. 6 - Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso.-.....	9
6.1.- Classificazione delle destinazioni d'uso.-.....	10
6.1.1.- Agricoltura (A).-.....	10
6.1.2.- Residenza (R).-.....	10
6.1.3.- Attività del settore industriale ed artigianale (Pi).-.....	10
6.1.4.- Attività direzionali (Pd).-	11
6.1.5.- Attività del settore commerciale (Pc).-	11
6.1.6.- Attività ricettive (Pr).-.....	11
6.1.7.- Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (S).-	11
6.2.- Destinazioni principali e destinazioni escluse	11
Titolo 3 – FATTIBILITA' DELLE PREVISIONI.....	13
ART. 7 - Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale.-	13
7.1.- Criteri di progettazione dei nuovi fabbricati	17
Titolo 4 - Norme FINALI	18
21	
ART. 8 - Uso temporaneo di edifici e di aree. Inseadimento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.-	18
ART. 9 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio.-	18
ART. 10 - Atti e piani di settore.-.....	19
SOMMARIO:	20

Si restituisce un esemplare del progetto approvato, munito del
visto e bollo d'ufficio.

Fresiglio, li 17 APR. 1970

IL SINDACO

(Firma) *[Firma illeggibile]*



COMPL.	<i>[Signature]</i>
LATO	
VERIFI.	<i>[Signature]</i>
LATO	



REGISTRATO

CITTA' DI TREVIGLIO

PROVINCIA DI BERGAMO

RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Prot. gen. N. 12550

Treviglio, li 7. OTT. 1982

Prot. Urb. N. 989

Reg. Canc. n. 254

- A U T O R I Z Z A Z I O N E -

per la esecuzione di opere di manutenzione straordinaria
(art. 48 legge 5/8/1978 n. 357)

IL SINDACO

- Vista la domanda inoltrata in data 29/7/1982 prot. n. 12550 Urb. n. 989
con la quale il Signor [REDACTED]

richiede istanza per ottenere la autorizzazione per l'esecuzione di opere di straordinaria
manutenzione consistenti in :

- Formazione di locale caldaia al piano seminterrato di esistente
fabbricato e relativa scala di accesso al suddetto locale,

da eseguirsi nel locale sito in Comune di Treviglio avente accesso dalla strada detta
via Milano di proprietà dello stesso

- pressa atto che la Direzione Lavori verrà assenta dal
[REDACTED]

- presso il Comune di Treviglio a quanto richiesto dal 10 legge 10-7-1976, n. 319
30-7-1978 n. 3733

- Visto l'art. 31 della legge 17/8/1912 n. 1150 modificata ed integrata con legge 6/8/1967
n. 765 :

- Visto la Legge n. 10 del 28-1-1977 :

- Visto l'atto di rinuncia ad indennizzo steso il 15/9/1982 registrato a Treviso il 20/9/1982 n. 122041 2° vol. 7° -

- Visto le leggi regionali n.51 del 15-1-1975, n.60 e 61 del 5-12-1977 e n.44 del 19-7-1978;
- Visto l'art. 220 della Legge Regionale approvata con A.D. 27-7-1981, n. 265 ;
- Visto la Legge 5/8/1978 n. 450
- Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale e dello Ufficiale Sanitario;
- Visto l'istruttoria della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ;
- Accertata la rispondenza al regolamento edilizio, al piano regolatore Generale ed agli strumenti urbanistici in vigore ;

RILASCIATA AUTORIZZAZIONE

all'esecuzione delle opere di cui alla citata richiesta n. 31807

fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, sotto l'osservanza delle disposizioni di legge e di regolamento riguardanti l'esecuzione di lavori edili e delle norme antinfortunistiche in materia assumendosi il titolare della autorizzazione ogni responsabilita' in merito ;

- La presente autorizzazione riguarda la sola esecuzione delle opere in oggetto, sara' quindi cura del titolare il richiedente apposita autorizzazione per ogni opera non compresa ;
- Eventuale occupazione temporanea di suolo pubblico dovra' venire convenzionata con apposito disciplinare ;
- Le opere dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di notifica dell' avviso di avvenuta rilascio della presente autorizzazione ed ultimata in ogni loro parte entro tre anni ;
- In caso di mancato completamento entro il termine suindicato dovra' essere richiesta nuova autorizzazione per le parti non ultimata ;
- In attuazione dell'art.9 della legge 28-1-1977 n. 10 la presente autorizzazione viene rilasciata a titolo gratuito.

COMPLI- LATO	
VERIFI- CATO	da

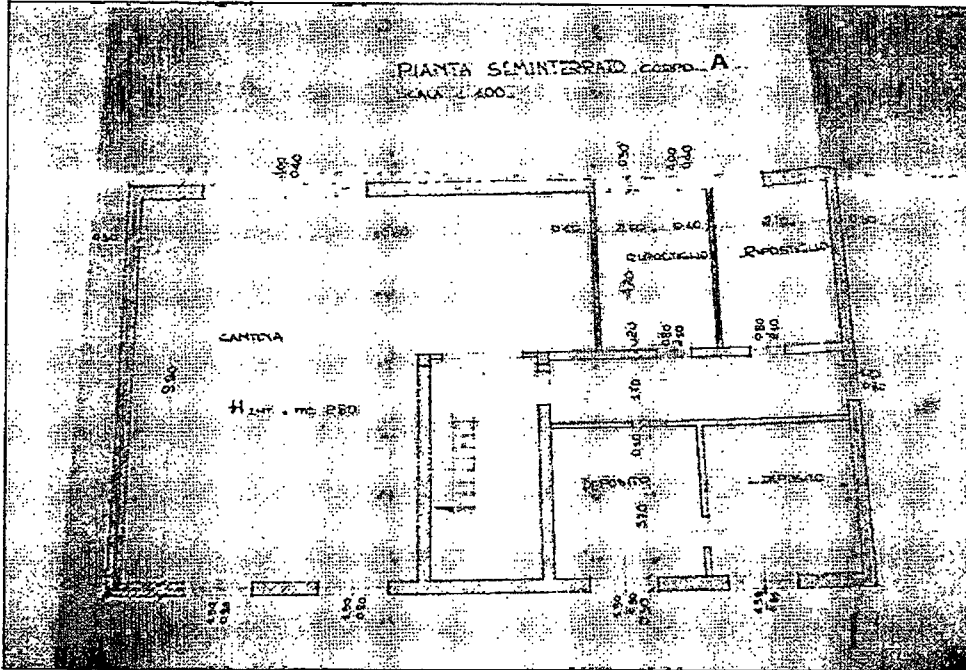
B. IF. ARDAGO
Delegato
(sottoscrive r. Stefano)

Rilasciata in data 12.10.82 al Signor

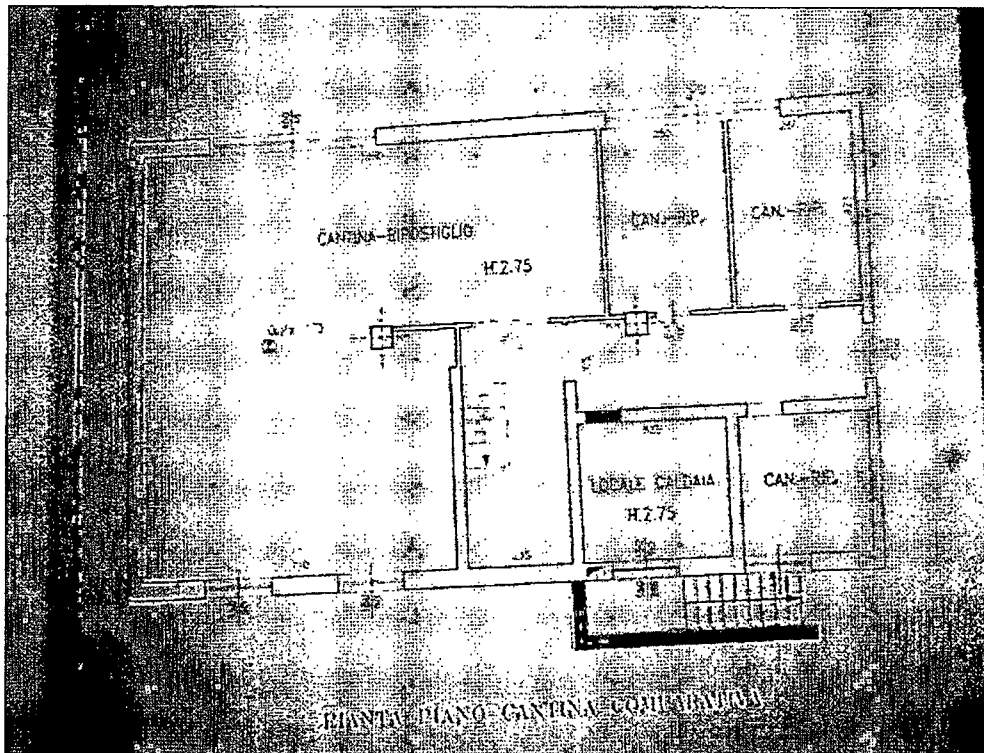
del 12 dell'elenco dei lavori dovranno essere comunicati il
nominativo dell'esecutore dei lavori e gli estremi della
denuncia al Genio Civile delle opere in conglomerato cemen-
tizio semplice o armato ai sensi della legge 5/11/1971 n.1085.

p. IL SINDACO
L'Assessore delegato
(Agliardi dr. Stefano)





C.E. N. 64 17/04/1978



C.E. N. 257 DEL 07/10/1982



Regione Lombardia

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



14/02/2025

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dati proprietario

Nome e cognome
Esigero codice
Indirizzo
N. civ.
Comune
Provincia
C.A.P. 2004
Codice fiscale
Telefono

Codice Energetico Edilizia Regionale

Codice identificativo 16210 - 000092115
Eregolato il 14/02/2015
Valido fino al 14/02/2025

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Matteo Mendelli
Numero di accreditamento 7230

Dati catastali

Comune catastale		TREVIGLIO		Sezione		Foglio		27		Fascicolo		6472	
Sub. int.	cd.	n.	da	n.	da	n.	da	n.	da	n.	da	n.	da
734													

Dati edificio

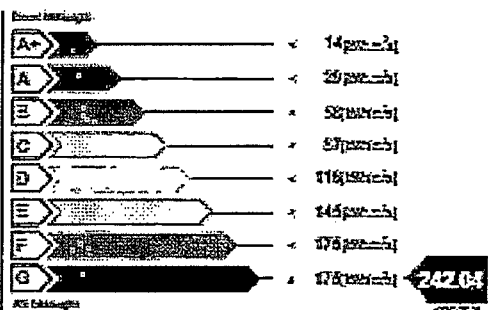
Provincia BERGAMO
Comune TREVIGLIO
Indirizzo VIA MILANO, 27
Periodo di esecuzione dell'opera 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 2237gh
Categorie della fascia E101
Anno di costruzione 1991-1998
Superficie utile 145,62 m²
Superficie disperdita (S) 247,56 m²
Volume lordo riscaldato (V) 527,28 m³
Rapporto S/V 0,41 m²
Progettista architettonico N.D.
Progettista impiantistico N.D.
Costruttore N.D.

Fotografia



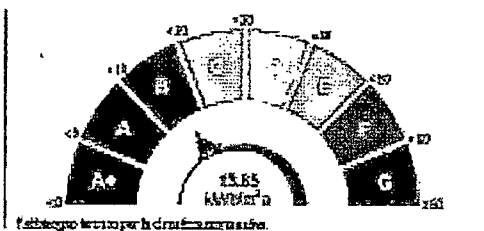
Classe energetica - EP₁ Zona climatica

E



Valore lordo del fabbisogno per riscaldamento 52,24 kWh/m²

Classe energetica - ET₁



Richiedi il rilascio della certificazione

Secondo quanto sancito al punto 14 della DGR 7175/03 o s.m.i., al richiedente, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della certificazione

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO₂





Regione Lombardia

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



16219000315

14/02/2025

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dati proprietario

Nome e cognome
 Ragione sociale
 Indirizzo
 N. civico
 Comune
 Provincia
 C.A.P.
 Codice fiscale
 Telefono 0

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16219-000083/15
 Registrato il 14/02/2015
 Valido fino al 14/02/2025

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Mandelli
 Numero di accreditamento 7239

Dati catastali

Comune catastale	TREVIGLIO		Sezione	Foglio		27	Particella		6472
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	
708									

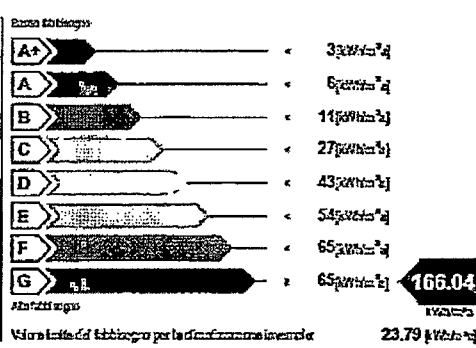
Dati edificio

Provincia BERGAMO
 Comune TREVIGLIO
 Indirizzo VIA MILANO, 27
 Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
 Gradi giorno 2237661
 Categoria dell'edificio E8
 Anno di costruzione 1961-1976
 Superficie utile 8.06 [m²]
 Superficie disperdita (S) 58.62 [m²]
 Volume lordo riscaldato (V) 36.87 [m³]
 Rapporto S/V 1.54 [m]
 Progettista architettonico N.D.
 Progettista impianto termico N.D.
 Costruttore N.D.

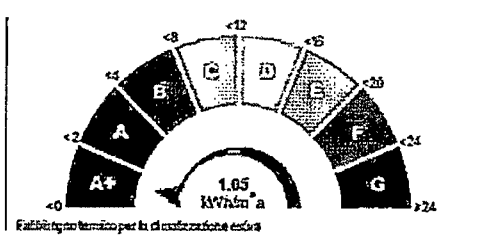
Mappa



Classe energetica - EP_n Zona climatica E



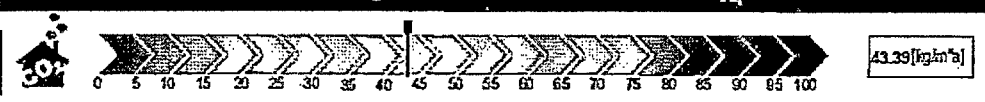
Classe energetica - ET_n



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII5918 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

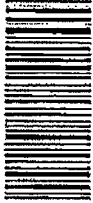
Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO₂





Regione Lombardia

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



1621800003316

valido fino al 14/02/2025

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione Invernale $ET_{t,i}$	92.47 [kWh/m ² ·a]
Climatizzazione estiva $ET_{t,e}$	1.05 [kWh/m ² ·a]
Acqua calda sanitaria $ET_{t,ACS}$	0.00 [kWh/m ² ·a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione Invernale $EP_{t,i}$	166.04 [kWh/m ² ·a]
Climatizzazione estiva $EP_{t,e}$	[kWh/m ² ·a]
Acqua calda sanitaria $EP_{t,ACS}$	0.00 [kWh/m ² ·a]
Contributi	
Fonti rinnovabili $EP_{t,r}$	0.00 [kWh/m ² ·a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{g,r}$	56.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,ACS}$	0.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,r+ACS}$	56.00 [%]
Totale per usi termici EP_1	166.04 [kWh/m ² ·a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_2	28.07 [kWh/m ² ·a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare	104.00		
combustibile utilizzato	Gasolio		
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> interscambiamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento	Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² ·K] o [%]	Risparmio EP ₁ [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiungibile	Riduzione CO ₂ [t/a]
Involucro						
Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
Coibentazione delle coperture						
Sostituzione delle chiusure trasparenti con triple vetri verso l'esterno						
Impianto						
Sostituzione generatore e di calore						
Sostituzione dei componenti del sistema di distribuzione						
Sostituzione del sistema di gestione						
Installazione/Sostituzione VMC						
FER						
Installazione impianti a basso consumo						
Installazione impianti a basso consumo						
TOT						
Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.					

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, e non consapevole che le dichiarazioni contenute in la tabella in cui sono presenti gli campi del codice predetto e del titolo specificato in materia, di aver redatto il presente Attestato in conformità al D.G.R. n.10503/06 e s.m.i.

Soggetto certificatore
Matteo Mandelli