

Tribunale di Bergamo

SEZIONE FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. 41/2024

GIUDICE DELEGATO

Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

CURATORE

Avv. Sara Frigeri



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti
Codice fiscale: PRLCST74E25B393W
Studio in: via Brigata Lupi 8 - Bergamo
Telefono: 035 219353
Email: info@architettoperletti.it
Pec: cristian.perletti@archiworldpec.it

Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**
via F.lli Calvi n°10

INDICE

Lotto: 001 - Villa Bifamiliare con autorimessa, deposito attrezzi, giardino e porzione di strada

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Autorimessa sub.702	5
Corpo: Appartamento e cantina sub. 703	5
Corpo: Deposito attrezzi sub. 704	6
Corpo: Appartamento e soffitto sub. 705	7
Corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: Autorimessa sub.702	8
Corpo: Appartamento e cantina sub. 703	11
Corpo: Deposito attrezzi sub. 704	15
Corpo: Appartamento e soffitto sub. 705	17
Corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare	21
3. PRATICHE EDILIZIE	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	25
Corpo: Autorimessa sub.702	25
Corpo: Appartamento e cantina sub. 703	25
Corpo: Deposito attrezzi sub. 704	26
Corpo: Appartamento e soffitto sub. 705	26
Corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare	26
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	26
Corpo: Autorimessa sub.702	26
Corpo: Appartamento e cantina sub. 703	35
Corpo: Deposito attrezzi sub. 704	44
Corpo: Appartamento e soffitto sub. 705	53
Corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare	62
5. CONFORMITÀ CATASTALE	62
Corpo: Autorimessa sub.702	62
Corpo: Appartamento e cantina sub. 703	62
Corpo: Deposito attrezzi sub. 704	63
Corpo: Appartamento e soffitto sub. 705	63

Corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare.....	63
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	63
Corpo: Autorimessa sub.702	63
Corpo: Appartamento e cantina sub. 703	64
Corpo: Deposito attrezzi sub. 704	64
Corpo: Appartamento e soffitto sub. 705	64
Corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare.....	64
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	64
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	66
Corpo: Autorimessa sub.702	66
Corpo: Appartamento e cantina sub. 703	66
Corpo: Deposito attrezzi sub. 704	66
Corpo: Appartamento e soffitto sub. 705	66
Corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare.....	66
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	68
Corpo: Autorimessa sub.702	68
Corpo: Appartamento e cantina sub. 703	68
Corpo: Deposito attrezzi sub. 704	68
Corpo: Appartamento e soffitto sub. 705	69
Corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare.....	69
10. STATO DI POSSESSO	69
Corpo: Autorimessa sub.702	69
Corpo: Appartamento e cantina sub. 703	69
Corpo: Deposito attrezzi sub. 704	69
Corpo: Appartamento e soffitto sub. 705	70
Corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare.....	70
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	70
Criterio di stima	70
Fonti d'informazione	70
Valutazione corpi.....	70
Adeguamenti e correzioni della stima.....	72
Prezzo base d'asta del lotto.....	72
Regime fiscale della vendita	72

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

Commissario Giudiziale: Avv. Sara Frigeri

Società in Liquidazione: MM&Installer di Gjergji Nike

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti

Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**
via F.lli Calvi n°10

Lotto: 001 - Villa Bifamiliare con autorimessa, deposito attrezzi, giardino e porzione di strada

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa sub.702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F.lli Calvi n°10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 12, particella 1903, subalterno 702, comune Albano Sant'Alessandro, categoria C/6, classe 2, consistenza 74 mq., superficie 84 mq., rendita € 118,48

Derivante da: - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS divisione-fusione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n.OMISSIS); - Variazione nel classamento del OMISSIS Pratica n.OMISSIS in atti dal OMISSIS variazione nel classamento (n.OMISSIS); - Variazione identificativi per allineamento mappe del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS variazione identificativo per riordino fondiario (n. OMISSIS);

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: muro controterra, su subalterno 703 (oggetto della presente perizia) e con il vano scala comune sub. 701; muro controterra; muro controterra

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 8, Particella 1903, Subalterno 702, Categoria C/6, classe 2,74 mq., sup. cat. 84 mq., rendita 118,48 € che, successivamente, in data OMISSIS per variazione identificativi per allineamento mappe del OMISSIS pratica OMISSIS in atti dal OMISSIS n.OMISSIS l'identificativo catastale è divenuto il seguente: Foglio 12, Particella 1903, Subalterno 702, Categoria C/6, Classe 2,74 mq., Sup. Cat. 84 mq., Rendita 118,48 € mantenendo sempre il medesimo edificio oggetto di perizia.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di liquidazione giudiziale:

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di sentenza di liquidazione giudiziale ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub. 703.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.lli Calvi n°10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 12, particella 1903, subalterno 703, comune Albano Sant'Alessandro, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 111 mq., rendita € 309,87

Derivante da: - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS divisione-fusione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n.OMISSIS); - Variazione nel classamento del OMISSIS Pratica n.OMISSIS in atti dal OMISSIS variazione nel classamento (n.OMISSIS); - Variazione identificativi per allineamento mappe del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS variazione identificativo per riordino fondiario (n. OMISSIS);

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su giardino comune, affaccio su giardino comune e con il vano scala comune sub. 701; affaccio su giardino comune; affaccio su giardino comune

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 8, Particella 1903, Subalterno 703, Categoria A/3, classe 2, vani 5, sup. cat. 111 mq., rendita 309,87 € che, successivamente, in data OMISSIS per variazione identificativi per allineamento mappe del OMISSIS pratica OMISSIS in atti dal OMISSIS n.OMISSIS l'identificativo catastale è divenuto il seguente: Foglio 12, Particella 1903, Subalterno 703, Categoria A/3, Classe 2, 5 vani, Sup. Cat. 111 mq., Rendita 309,87 € mantenendo sempre il medesimo edificio oggetto di perizia.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di liquidazione giudiziale:

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di sentenza di liquidazione giudiziale ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

Identificativo corpo: Deposito attrezzi sub. 704.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via F.lli Calvi n°10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 12, particella 1903, subalterno 704, comune Albano Sant'Alessandro, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq., superficie 19 mq., rendita € 39,04

Derivante da: - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS divisione-fusione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n.OMISSIS); - Variazione nel classamento del OMISSIS Pratica n.OMISSIS in atti dal OMISSIS variazione nel classamento (n.OMISSIS); - Variazione identificativi per allineamento mappe del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS variazione identificativo per riordino fondiario (n. OMISSIS);

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: confine con altra proprietà (non oggetto della presente perizia), affaccio su giardino comune; affaccio su giardino comune; confine con altra proprietà (non oggetto della presente perizia).

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 8, Particella 1903, Subalterno 704, Categoria C/2, classe 2, 18 mq., sup. cat. 19 mq., rendita 39,04 € che, successivamente, in data OMISSIS per variazione identificativi per allineamento mappe del OMISSIS pratica OMISSIS in atti dal OMISSIS n.OMISSIS l'identificativo catastale è divenuto il seguente: Foglio 12, Particella 1903, Subalterno 704, Categoria C/2, Classe 2, 18 mq., Sup. Cat. 19 mq., Rendita 39,04 € mantenendo sempre il medesimo edificio oggetto di perizia.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di liquidazione giudiziale:

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di sentenza di liquidazione giudiziale ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

Identificativo corpo: Appartamento e sottotetto sub. 705.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.lli Calvi n°10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 12, particella 1903, subalterno 705, comune Albano Sant'Alessandro, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 121 mq., rendita € 371,85

Derivante da: - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS divisione-fusione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n.OMISSIS); - Variazione nel classamento del OMISSIS Pratica n.OMISSIS in atti dal OMISSIS variazione nel classamento (n.OMISSIS); - Variazione identificativi per allineamento mappe del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS variazione identificativo per riordino fondiario (n. OMISSIS);

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: affaccio su giardino comune, affaccio su giardino comune e con il vano scala comune sub. 701; affaccio su giardino comune; affaccio su giardino comune

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 8, Particella 1903, Subalterno 705, Categoria A/3, classe 2, vani 6, sup. cat. 121 mq., rendita 371,85 € che, successivamente, in data OMISSIS per variazione identificativi per allineamento mappe del OMISSIS pratica OMISSIS in atti dal OMISSIS n.OMISSIS l'identificativo catastale è divenuto il seguente: Foglio 12, Particella 1903, Subalterno 705, Categoria A/3, Classe 2, 6 vani, Sup. Cat. 121 mq., Rendita 371,85 € mantenendo sempre il medesimo edificio oggetto di perizia.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di liquidazione giudiziale:

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di sentenza di liquidazione giudiziale ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

Identificativo corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare.

Bene futuro [F] sito in via F.lli Calvi n°10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 8, particella 5815, comune Albano Sant'Alessandro, categoria F/1, consistenza 240 mq.

Derivante da: - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS divisione-fusione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n.OMISSIS);

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: mappale 1366 e 5494; mappale 2029 e 1094; altra u.i. (passaggio linea ferroviaria); mappale 1903 e 1406

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di liquidazione giudiziale:

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di sentenza di liquidazione giudiziale ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nella semi periferia del Comune di OMISSIS, con buone aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, nelle immediate vicinanze alla ferrovia di collegamento tra OMIS-SIS e Brescia.

- Caratteristiche zona:** periferica normale
- Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Im-portanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
- Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Buono), Polizia Locale (Buono), Farmacia (Buono), Scuole (Buono), Banca (Buono), Stazione ferroviaria (Ottimo)
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- Importanti centri limitrofi:** Seriate.
- Attrazioni paesaggistiche:** Monte San Giorgio.
- Attrazioni storiche:** Santuario della Madonna delle Rose.
- Principali collegamenti pubblici:** Autobus 1,0 km, Aeroporto di Orio al Serio 11,0 km, Autostrada di Seriate 10,0 km, Ferrovia di Albano Sant'Alessandro 0,3 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa sub.702**

L'unità immobiliare autorimessa è posta al piano interrato con accesso carrale, tramite un propria rampa di collegamento alla via F.lli Calvi ed è composta da uno spazio con superficie complessiva di mq. 84,90 circa ed altezza interna netta di 2,10 mt. Si comunica che all'autorimessa si può accedere anche dal vano scala comune (sub. 701 Bcnc) alle altre unità immobiliari (oggetto della presenza perizia) quali sub. 703 e 705. L'autorimessa, confina anche con la cantina del subalterno 703 pertanto in caso di vendita separata si dov-rà prevedere la realizzaione di un corridoio all'interno dell'autorimessa, così da portevi accedere libera-mente.

Si informa che il subalterno, appena descritto, è abbinato al subalterno 701, in qualità di Bene Comune Non Censibile, composto dalla scala di collegamento tra i vari piani ed il giardino, di circa 400,00 mq., di coronamento dell'interva villa bifamiliare.

- E' posto al piano: interrato
- L'edificio è stato costruito nel: 1966
- L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018 sanatoria per opere eseguite nel 1970
- ha un'altezza utile interna di circa m. 2.10 mt.
- L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

- Stato di manutenzione generale:** buono
- Condizioni generali dell'immobile:** Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro protezione: inferriate

	materiale protezione: ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone Riferito limitatamente a: una porzione in battuto di cemento
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1968
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	si presumono alcune modifiche all'impianto originario. L'attuale proprietario dichiara la mancanza di dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento e cantina sub. 703**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in OMISSIS, (Bg) in Via F.lli Calvi, 10 con accesso pedonale in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio (villa bifamiliare), ed accesso carrale collocato poco più a sud nella medesima via.

L'alloggio posto al piano rialzato della villa bifamiliare con accesso, tramite la scala comune, è un quadrilocale con soggiorno e cucina in open space, un bagno e tre camere ed un disimpegno. Il tutto confina su tre lati con l'esterno (affaccio sul giardino comune) ed il quarto con il vano scala comune e sul giardino comune. E' inoltre dotato di tre balconi, uno con accesso dal soggiorno ed una camera da letto (lato est); il secondo dalla camera da letto (lato Sud) mentre il terzo dall'ultima camera da letto (lato Ovest). Infine l'unità immobiliare è composta da una cantina posta al piano interrato, alla quale si accede passando dall'autorimessa del sub. 702. Per potervi accedere, senza transitare da altro subalterno si dovrà prevedere la realizzazione di una parete divisoria, al fine di creare un disimpegno di collegamento con la limitrofa scala. Il complesso oggetto di perizia ha una superficie complessiva di circa mq. 101,18 (appartamento) con altezza interna di 2,95 mt., di circa mq. 23,61 (di balconi) e di circa 16,28 (cantina).

Si evidenzia la presenza di una leggera muffa sulle parte alta delle pareti perimetrali, delle tre camere da letto, provocata, molto probabilmente, dalla scarsa aerazione delle medesime unita alla recente installazione di nuovi infissi.

Si informa che il subalterno, appena descritto, è abbinato al subalterno 701, in qualità di Bene Comune Non Censibile, composto dalla scala di collegamento tra i vari piani ed il giardino, di circa 400,00 mq., di coronamento dell'intervilla bifamiliare.

Superficie complessiva di circa mq **141,07**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018 sanatoria per opere eseguite nel 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta singola e doppia a battente materiale: plastica protezione: tapparelle

	materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone Riferito limitatamente a: ed in alcune stanze in laminato effetto legno
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: non a norma Riferito limitatamente a: gli split sono presenti solamente in alcune stanze
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: non a norma Riferito limitatamente a: come comunicato verbalmente dal proprietario, si evidenzia la presenza di una stufa a pellet, che ri

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	si presumono alcune modifiche all'impianto originario. L'attuale proprietario dichiara la mancanza di dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	si presumono alcune modifiche all'impianto originario. L'attuale proprietario dichiara la mancanza di dichiarazione di conformità
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO







Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Deposito attrezzi sub. 704**

L'unità immobiliare ripostiglio o meglio deposito attrezzi è posta al piano terra con unico accesso dal giardino comune ed è composta da uno spazio con superficie complessiva di mq. 19,30 circa ed altezza interna netta di 2,20 mt.
Si informa che il subalterno, appena descritto, è abbinato al subalterno 701, in qualità di Bene Comune Non Censibile, composto dalla scala di collegamento tra i vari piani ed il giardino, di circa 400,00 mq., di coronamento dell'intervento villa bifamiliare.

E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1966
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018 sanatoria per opere eseguite nel 1970
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20 mt.
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

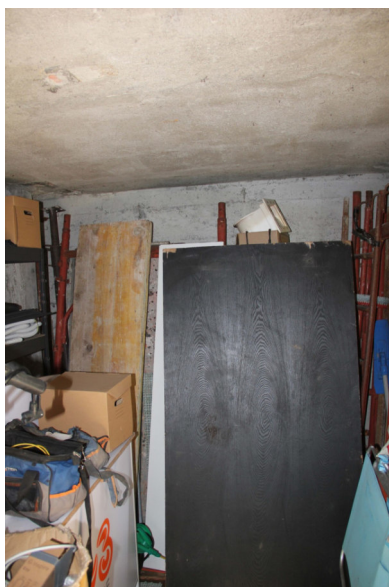
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola e doppia a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma
-----------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	si presumono alcune modifiche all'impianto originario. L'attuale proprietario dichiara la mancanza di dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento e sottotetto sub. 705**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in OMISSIS, (Bg) in Via F.lli Calvi, 10 con accesso pedonale in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio (villa bifamiliare), ed accesso carrale collocato poco più a sud nella medesima via.

L'alloggio posto al piano primo della villa bifamiliare con accesso, tramite la scala comune, è un quadrilocale con soggiorno e cucina in open space, un bagno e tre camere da letto ed un disimpegno. Il tutto confina su tre lati con l'esterno (affaccio sul giardino comune) ed il quarto con il vano scala comune e sul giardino comune. E' inoltre dotato di tre balconi, uno con accesso dal soggiorno ed una camera da letto (lato est); il secondo dalla camera da letto (lato Sud) mentre il terzo dall'ultima camera da letto (lato Ovest). Infine l'unità immobiliare è composta da un sottotetto posto all'ultimo piano (secondo), al quale si accede passando dal vano scala comune. Il complesso oggetto di perizia ha una superficie complessiva di circa mq. 101,18 (appartamento) con altezza interna di 2,95 mt., di circa mq. 23,61 (di balconi) e di circa 125,23 (sottotetto).

Si evidenzia la presenza di importante muffa sulla parte alta delle pareti perimetrali, delle tre camere da letto e sul soggiorno provocata, molto probabilmente, dalla scarsa aerazione delle medesime unità alla recente installazione di nuovi infissi. La muffa è molto più evidente nel bagno, sia sulla parete esterna che sul sottotetto, questo è probabilmente il risultato di una scarsissima aerazione combinato con l'utilizzo della doccia.

Discorso a parte è rappresentato dal sottotetto, che allo stato attuale può essere definito accessibile ma non abitabile.

Si informa che il subalterno, appena descritto, è abbinato al subalterno 701, in qualità di Bene Comune Non Censibile, composto dalla scala di collegamento tra i vari piani ed il giardino, di circa 400,00 mq., di coronamento dell'intervilla bifamiliare.

Superficie complessiva di circa mq **250,12**

E' posto al piano: primo e sottotetto non abitabile

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018 sanatoria per opere eseguite nel 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta singola e doppia a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone Riferito limitatamente a: ed in alcune stanze in laminato effetto legno
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: non a norma Riferito limitatamente a: gli split sono presenti solamente in alcune stanze
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma

<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1968
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	si presumono alcune modifiche all'impianto originario. L'attuale proprietario dichiara la mancanza di dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	recente
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	si presumono alcune modifiche all'impianto originario. L'attuale proprietario dichiara la mancanza di dichiarazione di conformità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare**

L'unità immobiliare area urbana è identificata con la strada di ingresso alle unità immobiliari (oggetto della presente perizia) ed anche ad altre unità immobiliari (estraneie alla presente perizia), di passaggio pubblico pur essendo di proprietà del sig. OMISSIS come da atto notarile allegato.

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F.lli Calvi n°10
 Numero pratica: 38/1966

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: realizzazione nuova costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/08/1966 al n. di prot.
Rilascio in data 25/08/1966 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 01/05/1968 al n. di prot.
NOTE: collaudo delle strutture in cemento armato del OMISSIS
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub.702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F.Ili Calvi n°10
Numero pratica: 88/1980

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione di canna fumaria esterna al fabbricato esistente
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/08/1980 al n. di prot. 3337
Rilascio in data 07/10/1980 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub.702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F.Ili Calvi n°10
Numero pratica: 49/2018

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: lavori realizzati nel 1970 e non dichiarati in precedenza
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 21/06/2018 al n. di prot. 8761
Rilascio in data 23/07/2018 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub.702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.Ili Calvi n°10
Numero pratica: 38/1966

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: realizzazione nuova costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/08/1966 al n. di prot.
Rilascio in data 25/08/1966 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 01/05/1968 al n. di prot.
NOTE: collaudo delle strutture in cemento armato del OMISSIS
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina sub. 703

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.Ili Calvi n°10
Numero pratica: 88/1980

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione di canna fumaria esterna al fabbricato esistente
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/08/1980 al n. di prot. 3337
Rilascio in data 07/10/1980 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina sub. 703

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.Ili Calvi n°10
Numero pratica: 49/2018

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: lavori realizzati nel 1970 e non dichiarati in precedenza
Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 21/06/2018 al n. di prot. 8761

Rilascio in data 23/07/2018 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina sub. 703

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via F.Ili Calvi n°10

Numero pratica: 38/1966

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/08/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 25/08/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/05/1968 al n. di prot.

NOTE: collaudo delle strutture in cemento armato del OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito attrezzi sub. 704

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via F.Ili Calvi n°10

Numero pratica: 88/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di canna fumaria esterna al fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/08/1980 al n. di prot. 3337

Rilascio in data 07/10/1980 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito attrezzi sub. 704

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via F.Ili Calvi n°10

Numero pratica: 49/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: lavori realizzati nel 1970 e non dichiarati in precedenza

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 21/06/2018 al n. di prot. 8761

Rilascio in data 23/07/2018 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito attrezzi sub. 704

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.Ili Calvi n°10

Numero pratica: 38/1966

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/08/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 25/08/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/05/1968 al n. di prot.

NOTE: collaudo delle strutture in cemento armato del OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e sottotetto sub. 705

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.Ili Calvi n°10

Numero pratica: 88/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di canna fumaria esterna al fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/08/1980 al n. di prot. 3337

Rilascio in data 07/10/1980 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e sottotetto sub. 705

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.lli Calvi n°10

Numero pratica: 49/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: lavori realizzati nel 1970 e non dichiarati in precedenza

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 21/06/2018 al n. di prot. 8761

Rilascio in data 23/07/2018 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e sottotetto sub. 705

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa sub.702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F.lli Calvi n°10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1- realizzazione di uno spazio, nei pressi dell'ingresso carrale, atto ad identificare una piccola autorimessa (per singola auto) collegata con una porta al resto ed all'interno. Si evidenzia la presenza di una modifica dell'impianto idrico atto a portare l'alimentazione ad una lavatrice ed un lavandino; 2 - realizzazione di uno spazio adibito a nuovo bagno.

Regolarizzabili mediante: Le opere indicate non possono essere regolarizzate

Descrizione delle opere da aggiornare: 1- realizzazione di uno spazio, nei pressi dell'ingresso carrale, atto ad identificare una piccola autorimessa (per singola auto) collegata con una porta al resto ed all'interno. Si evidenzia la presenza di una modifica dell'impianto idrico atto a portare l'alimentazione ad una lavatrice ed un lavandino; 2 - realizzazione di uno spazio adibito a nuovo bagno.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Presentazione della pratica edilizia CILA per demolizioni interne comprensiva di diritti di segreteria comunali ed oneri di legge, si stima l'importo di</i>	€ 2.500,00
<i>Demolizione delle pareti esistenti, comprensivo di ogni onere e la semplice chiusura di ogni impianto idrico esistente, si stima forfettariamente</i>	€ 4.000,00
Totale oneri: € 6.500,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: si potrà dichiarare la conformità edilizia non appena si effettueranno i lavori sopra indicati e riOMISSIS lo stato autorizzativo originario.

Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub. 703.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.lli Calvi n°10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - realizzazione di uno spazio in ampliamento al soggiorno/cucina che a tutti gli effetti chiude il loggiato restringendo sensibilmente il relativo balcone.

Regolarizzabili mediante: Le opere indicate non possono essere regolarizzate

Descrizione delle opere da aggiornare: - realizzazione di uno spazio in ampliamento al soggiorno/cucina che a tutti gli effetti chiude il loggiato restringendo sensibilmente il relativo balcone.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Presentazione della pratica edilizia CILA per demolizioni e successivo rifacimento della parete originaria, comprensiva di diritti di segreteria comunali ed oneri di legge, si stima l'importo di</i>	€ 2.500,00
<i>Demolizione delle pareti esistenti, comprensivo di ogni onere e successiva realizzazione di parete esterna nella stessa posizione di quella autorizzata, si stima forfettariamente</i>	€ 8.000,00
Totale oneri: € 10.500,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - realizzazione di nuova canna fumaria

Regolarizzabili mediante: autorizzabile mediante SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: - realizzazione di nuova canna fumaria

Oneri di regolarizzazione	
<i>Presentazione della SCIA in Sanatoria comprensiva di di sanzione amministrativa, si stima</i>	€ 2.300,00
Totale oneri: € 2.300,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: si potrà dichiarare la conformità edilizia non appena si effettueranno i lavori sopra indicati e riOMISSISto lo stato autorizzativo originario.

Identificativo corpo: Deposito attrezzi sub. 704.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via F.lli Calvi n°10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - realizzazione di un piccolo bagno, ricavato lateralmente all'edificio.

Regolarizzabili mediante: Le opere indicate non possono essere regolarizzate

Descrizione delle opere da aggiornare: - realizzazione di un piccolo bagno, ricavato lateralmente all'edificio.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Demolizione del sanitario con la chiusura di ogni allaccio realizzato, il tutto predisponendo una semplice comunicazione al comune delle opere in via di esecuzione</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: si potrà dichiarare la conformità edilizia non appena si effettueranno i lavori sopra indicati e riOMISSISto lo stato autorizzativo originario.

Identificativo corpo: Appartamento e sottotetto sub. 705.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.lli Calvi n°10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - realizzazione di nuove canne fumarie sul lato est e ovest

Regolarizzabili mediante: autorizzabile mediante SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: - realizzazione di nuove canne fumarie sul lato est e ovest

Oneri di regolarizzazione	
<i>Presentazione della SCIA in Sanatoria comprensiva di di sanzione amministrativa, si stima</i>	€ 2.300,00
Totale oneri: € 2.300,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: si potrà dichiarare la conformità edilizia non appena si effettueranno i lavori sopra indicati e riOMISSISto lo stato autorizzativo originario.

Identificativo corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare.

Bene futuro [F] sito in via F.lli Calvi n°10

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa sub.702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F.lli Calvi n°10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 25 in data 14.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 in data 06.09.2023
Zona omogenea:	Ambito consolidato residenziale art. III.4.2.2
Norme tecniche di attuazione:	a.Definizione e principi Zone consolidate prevalentemente residenzi-

ali. b. Modalità di intervento Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 3.000,00 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano ATTUATIVO o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. PER LE SUDETTE AREE (SUPERFICIE FONDIARIA MAGGIORE A 3.000,00 MQ) IL RICORSO A PIANO ATTUATIVO O A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E' ESCLUSO IN CASO DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA O MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Nei casi di attuazione tramite pianificazione ATTUATIVA o nei casi di incremento della dotazione di servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi If Indice di fabbricabilità fondiaria MQ/mq 0,35 (1-3) Qc Rapporto di copertura % 30 Ip Indice di permeabilità % 30 H Altezza ml 7 (2) Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml Art.1.4.2.2 Df Distanze minima tra fabbricati ml Art. 1.4.2.3 Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml Art. 1.4.2.4 (1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri; (2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano ATTUATIVO, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art.11.2.2.1, dovranno essere reperite le seguenti aree: - parcheggi di uso privato DI SUPERFICIE pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA manovra. (3) PER I SOLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE (NON ASSOGETTATI A PIANO ATTUATIVO) E' AMMESSO UN INCREMENTO "UNA TANTUM" DI S.L.P. PARI AL 10% DI QUELLA ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE, NEL RISPETTO DEI RESTANTI INDICI E PARAMETRI. LA SOMMA TRA S.L.P. ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE E INCREMENTO "UNA TANTUM" NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE ALL'INDICE PREVIGENTE (1,80 MC/MQ O 0,60 MQ/MQ). Per gli interventi non assoggettati a Piani Attuativi oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di cui sopra si dovrà prevedere un posto auto su area privata a disposizione pubblica della superficie minima di mq 12,50 (2,50x5,00 [m]). Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti. d. Destinazioni d'uso residenza residenza - ammessa attività primarie agricoltur - non ammessa attività secondarie industria - non ammessa attività secondarie artigianato (1) - ammessa attività secondarie depositi e magazzini (1) - ammessa attività secondarie produttivo insalubre - non ammessa attività terziarie ricettivo - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - non ammessa (2) attività terziarie grande struttura di vendita - non ammessa (2) attività terziarie centro commerciale - non ammessa (2) attività terziarie commercio ingrosso - non ammessa (2) attività terziarie uffici direzionali - ammessa attività terziarie uffici minori - ammessa attività

terziarie laboratori - non ammessa attrezzature private attrezzature private - ammessa attrezzature private impianti tecnologici - non ammessa attrezzature pubbliche attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale - ammessa attrezzature pubbliche residenza pubblica - ammessa 1. Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale. NEI CASI DI NUOVA ATTIVITA' E NUOVO INSEDIAMENTO tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda DI PAVIMENTO esistenti O DI NUOVA REALIZZAZIONE. In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune. 2. Sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione del nuovo P.G.T. da parte del C.C., la non ammissibilità si intende riservata alle eventuali nuove strutture di vendita In sede di pianificazione attuativa: si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale. A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano. e. Prescrizioni tipo-morfologiche Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo. f. Pergolati, PERGO-TENDE e gazebo, manufatti accessori, barbecue E' ammessa la realizzazione di pergolati, PERGO-TENDE o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà. La loro tipologia e la caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti: • Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso m. 2,50 e l'altezza massima inferiore di m. 2,10; • Pergolato E PERGO-TENDA (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse; • Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato/PERGO-TENDA e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq 21. Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati). E' vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi. g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili: a. di cui all'Art. III.1.2.1. di categoria A0 e A1; b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2; c. ambiti di recupero dei nuclei storici di cui all'Art. III.4.2.1. qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. h. Immobili isolati ivi compresi quelli condonati ai sensi della L. 326/2003 in zone non urbanizzate (puntualmente individuati numericamente nelle tavole Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2) IMMOBILI ISOLATI IN ZONE NON

URBANIZZATE (Puntualmente individuati numericamente) Sugli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono ammessi, salvo diversa indicazione gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/78 n° 457 alle lettere a-b-c-d; gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dal comma precedente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie; b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo; c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto; d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate. Secondo la natura degli immobili individuata ai vari articoli della parte III "Norme del Piano delle Regole", qui interamente richiamati quale parte essenziale ed integrante, gli interventi ammessi, oltre che alle prescrizioni generali sopra elencate dovranno rispettare i seguenti gradi di intervento: PRIMO GRADO EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purchè ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici i epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. SECONDO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonchè le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. TERZO GRADO EDIFICI OGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento

delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. QUARTO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO - NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO - ANCHE CON MODIFICA DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART.27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. QUINTO GRADO EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonché di interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli sviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. SESTO GRADO EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il quinto grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada. SETTIMO GRADO MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso. Ove possibile e ammesso, i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale. Ad ulteriore chiarimento delle definizioni riportate nel presente articolo si specifica che: - per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso; - per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e struttura originaria per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino o alla sostituzione; - per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente; - per

	sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro conservativo e può essere applicata solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose. Per un'ulteriore esplicitazione delle presenti prescrizioni ed una migliore individuazione degli immobili testè normati, SI VEDANO LE SCHEDE DI RILEVAMENTO SPECIFICHE ALLEGATE ALLE PRESENTI NORME. Per i soli edifici condonati ai sensi della L. 326/2003 SI DOVRA' FARE RIFERIMENTO AL 5° GRADO DI INTERVENTO senza POSSIBILITA' DI mutamento della destinazione d'uso.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 11 in data 18.04.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. ND in data 11.09.2023
Zona omogenea:	Ambito consolidato residenziale art. III.4.2.2
Norme tecniche di attuazione:	a. Definizione e principi Zone consolidate prevalentemente residenziali. b. Modalità di intervento Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 3.000,00 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano ATTUATIVO o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. PER LE SUDETTE AREE (SUPERFICIE FONDIARIA MAGGIORE A 3.000,00 MQ) IL RICORSO A PIANO ATTUATIVO O A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E' ESCLUSO IN CASO DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA O MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Nei casi di attuazione tramite pianificazione ATTUATIVA o nei casi di incremento della dotazione di servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi If Indice di fabbricabilità fondiaria MQ/mq 0,35 (1-3) Qc Rapporto di copertura % 30 Ip Indice di permeabilità % 30 H Altezza ml 7 (2) Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml Art. I.4.2.2 Df Distanze minima tra fabbricati ml Art. I.4.2.3 Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml Art. I.4.2.4 (1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri; (2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano ATTUATIVO, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art. II.2.2.1, dovranno essere reperite le seguenti aree: - parcheggi di uso privato DI SUPERFICIE pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA manovra. (3) PER I SOLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE (NON ASSOGETTATI A PIANO ATTUATIVO) E' AMMESSO UN INCREMENTO "UNA TANTUM" DI S.L.P. PARI AL 10% DI QUELLA ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE, NEL RISPETTO DEI RESTANTI INDICI E PARAMETRI. LA SOMMA TRA S.L.P. ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE E INCREMENTO "UNA TANTUM" NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE ALL'INDICE PREVIGENTE (1,80 MC/MQ O 0,60 MQ/MQ). Per gli interventi non assoggettati a Piani Attuativi oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di cui sopra si dovrà prevedere un posto auto su area privata a disposizione pubblica della superficie minima di mq 12,50 (2,50x5,00 [m]). Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo

P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti. d. Destinazioni d'uso residenza

residenza - ammessa attività primarie agricoltur - non ammessa attività secondarie industria - non ammessa attività secondarie artigianato (1) - ammessa attività secondarie depositi e magazzini (1) - ammessa attività secondarie produttivo insalubre - non ammessa attività terziarie ricettivo - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - non ammessa (2) attività terziarie grande struttura di vendita - non ammessa (2) attività terziarie centro commerciale - non ammessa (2) attività terziarie commercio ingrosso - non ammessa (2) attività terziarie uffici direzionali - ammessa attività terziarie uffici minori - ammessa attività terziarie laboratori - non ammessa attrezzature private attrezzature private - ammessa attrezzature private impianti tecnologici - non ammessa attrezzature pubbliche attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale - ammessa attrezzature pubbliche residenza pubblica - ammessa 1. Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale. NEI CASI DI NUOVA ATTIVITA' E NUOVO INSEDIAMENTO tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda DI PAVIMENTO esistenti O DI NUOVA REALIZZAZIONE. In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune. 2. Sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione del nuovo P.G.T. da parte del C.C., la non ammissibilità si intende riservata alle eventuali nuove strutture di vendita In sede di pianificazione attuativa: si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale. A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano. e. Prescrizioni tipo-morfologiche Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo. f. Pergolati, PERGO-TENDE e gazebo, manufatti accessori, barbecue E' ammessa la realizzazione di pergolati, PERGO-TENDE o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà. La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti: • Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso m. 2,50 e l'altezza massima inferiore di m. 2,10; • Pergolato E PERGO-TENDA (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse; • Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferi-

ore m 2,10. E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato/PERGO-TENDA e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq 21. Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati). E' vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi. g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili: a. di cui all'Art. III.1.2.1. di categoria A0 e A1; b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2.; c. ambiti di recupero dei nuclei storici di cui all'Art. III.4.2.1. qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. h. Immobili isolati ivi compresi quelli condonati ai sensi della L. 326/2003 in zone non urbanizzate (puntualmente individuati numericamente nelle tavole Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2) IMMOBILI ISOLATI IN ZONE NON URBANIZZATE (Puntualmente individuati numericamente) Sugli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono ammessi, salvo diversa indicazione gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/78 n° 457 alle lettere a-b-c-d; gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dal comma precedente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie; b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo; c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto; d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate. Secondo la natura degli immobili individuata ai vari articoli della parte III "Norme del Piano delle Regole", qui interamente richiamati quale parte essenziale ed integrante, gli interventi ammessi, oltre che alle prescrizioni generali sopra elencate dovranno rispettare i seguenti gradi di intervento: PRIMO GRADO EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purchè ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici i epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. SECONDO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico

distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. TERZO GRADO EDIFICI OGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. QUARTO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO - NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO - ANCHE CON MODIFICA DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. QUINTO GRADO EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonché di interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli sviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. SESTO GRADO EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il quinto grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui

	fronti strada. SETTIMO GRADO MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso. Ove possibile e ammesso, i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale. Ad ulteriore chiarimento delle definizioni riportate nel presente articolo si specifica che: - per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso; - per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e struttura originaria per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino o alla sostituzione; - per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente; - per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro conservativo e può essere applicata solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose. Per un'ulteriore esplicitazione delle presenti prescrizioni ed una migliore individuazione degli immobili testè normati, SI VEDANO LE SCHEDE DI RILEVAMENTO SPECIFICHE ALLEGATE ALLE PRESENTI NORME. Per i soli edifici condonati ai sensi della L. 326/2003 SI DOVRA' FARE RIFERIMENTO AL 5° GRADO DI INTERVENTO senza POSSIBILITA' DI mutamento della destinazione d'uso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub. 703.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.lli Calvi n°10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 25 in data 14.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 in data 06.09.2023
Zona omogenea:	Ambito consolidato residenziale art. III.4.2.2
Norme tecniche di attuazione:	a. Definizione e principi Zone consolidate prevalentemente residenziali. b. Modalità di intervento Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 3.000,00 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano ATTUATIVO o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. PER LE SUDETTE AREE (SUPERFICIE FONDIARIA MAGGIORE A 3.000,00 MQ) IL RICORSO A PIANO ATTUATIVO O A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E' ESCLUSO IN CASO DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA O MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Nei casi di attuazione tramite pia-

nificazione ATTUATIVA o nei casi di incremento della dotazione di servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi If Indice di fabbricabilità fondiaria MQ/mq 0,35 (1-3) Qc Rapporto di copertura % 30 Ip Indice di permeabilità % 30 H Altezza ml 7 (2) Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml Art. I.4.2.2 Df Distanze minima tra fabbricati ml Art. I.4.2.3 Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml Art. I.4.2.4 (1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri; (2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano ATTUATIVO, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art. II.2.2.1, dovranno essere reperite le seguenti aree: - parcheggi di uso privato DI SUPERFICIE pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA manovra. (3) PER I SOLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE (NON ASSOGETTATI A PIANO ATTUATIVO) E' AMMESSO UN INCREMENTO "UNA TANTUM" DI S.L.P. PARI AL 10% DI QUELLA ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE, NEL RISPETTO DEI RESTANTI INDICI E PARAMETRI. LA SOMMA TRA S.L.P. ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE E INCREMENTO "UNA TANTUM" NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE ALL'INDICE PREVIGENTE (1,80 MC/MQ O 0,60 MQ/MQ). Per gli interventi non assoggettati a Piani Attuativi oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di cui sopra si dovrà prevedere un posto auto su area privata a disposizione pubblica della superficie minima di mq 12,50 (2,50x5,00 [m]). Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti. d. Destinazioni d'uso residenza - ammessa attività primarie agricoltur - non ammessa attività secondarie industria - non ammessa attività secondarie artigianato (1) - ammessa attività secondarie depositi e magazzini (1) - ammessa attività secondarie produttivo insalubre - non ammessa attività terziarie ricettivo - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - non ammessa (2) attività terziarie grande struttura di vendita - non ammessa (2) attività terziarie centro commerciale - non ammessa (2) attività terziarie commercio ingrosso - non ammessa (2) attività terziarie uffici direzionali - ammessa attività terziarie uffici minori - ammessa attività terziarie laboratori - non ammessa attrezzature private attrezzature private - ammessa attrezzature private impianti tecnologici - non ammessa attrezzature pubbliche attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale - ammessa attrezzature pubbliche residenza pubblica - ammessa 1. Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori ne odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purchè vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale. NEI CASI DI NUOVA ATTIVITA' E NUOVO INSEDIAMENTO tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda DI PAVIMENTO

esistenti O DI NUOVA REALIZZAZIONE. In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune. 2. Sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione del nuovo P.G.T. da parte del C.C., la non ammissibilità si intende riservata alle eventuali nuove strutture di vendita In sede di pianificazione attuativa: si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale. A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano. e. Prescrizioni tipo-morfologiche Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo. f. Pergolati, PERGO-TENDE e gazebo, manufatti accessori, barbecue E' ammessa la realizzazione di pergolati, PERGO-TENDE o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà. La loro tipologia e la caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti: • Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso m. 2,50 e l'altezza massima inferiore di m. 2,10; • Pergolato E PERGO-TENDA (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. Tale struttura non può essere coperta nè chiusa lateralmente con strutture fisse; • Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato/PERGO-TENDA e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq 21. Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati). E' vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi. g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili: a. di cui all'Art. III.1.2.1. di categoria A0 e A1; b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2; c. ambiti di recupero dei nuclei storici di cui all'Art. III.4.2.1. qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. h. Immobili isolati ivi compresi quelli condonati ai sensi della L. 326/2003 in zone non urbanizzate (puntualmente individuati numericamente nelle tavole Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2) IMMOBILI ISOLATI IN ZONE NON URBANIZZATE (Puntualmente individuati numericamente) Sugli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono ammessi, salvo diversa indicazione gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/78 n° 457 alle lettere a-b-c-d; gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dal comma precedente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie; b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno

realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo; c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto; d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate. Secondo la natura degli immobili individuata ai vari articoli della parte III "Norme del Piano delle Regole", qui interamente richiamati quale parte essenziale ed integrante, gli interventi ammessi, oltre che alle prescrizioni generali sopra elencate dovranno rispettare i seguenti gradi di intervento: PRIMO GRADO EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purchè ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici i epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. SECONDO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonchè le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. TERZO GRADO EDIFICI OGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purchè si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEB-

ITAMENTE DOCUMENTATI. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. QUARTO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO - NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO - ANCHE CON MODIFICA DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. QUINTO GRADO EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonché di interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli sviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. SESTO GRADO EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il quinto grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada. SETTIMO GRADO MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso. Ove possibile e ammesso, i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale. Ad ulteriore chiarimento delle definizioni riportate nel presente articolo si specifica che: - per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso; - per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e struttura originaria per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino o alla sostituzione; - per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente; - per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro conservativo e può essere applicata solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose. Per un'ulteriore esplicitazione delle presenti prescrizioni ed una migliore individuazione degli immobili testè normati, SI VEDANO LE SCHEDE DI RILEVAMENTO SPECIFICHE ALLEGATE ALLE PRESENTI NORME. Per i soli edifici condonati ai sensi della L. 326/2003 SI DOVRA' FARE RIFERIMENTO AL 5° GRADO DI INTERVENTO senza POSSIBIL-

	ITA' DI mutamento della destinazione d'uso.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 11 in data 18.04.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. ND in data 11.09.2023
Zona omogenea:	Ambito consolidato residenziale art. III.4.2.2
Norme tecniche di attuazione:	a. Definizione e principi Zone consolidate prevalentemente residenziali. b. Modalità di intervento Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 3.000,00 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano ATTUATIVO o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. PER LE SUDETTE AREE (SUPERFICIE FONDIARIA MAGGIORE A 3.000,00 MQ) IL RICORSO A PIANO ATTUATIVO O A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E' ESCLUSO IN CASO DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA O MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Nei casi di attuazione tramite pianificazione ATTUATIVA o nei casi di incremento della dotazione di servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi If Indice di fabbricabilità fondiaria MQ/mq 0,35 (1-3) Qc Rapporto di copertura % 30 Ip Indice di permeabilità % 30 H Altezza ml 7 (2) Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml Art. I.4.2.2 Df Distanze minima tra fabbricati ml Art. I.4.2.3 Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml Art. I.4.2.4 (1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri; (2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano ATTUATIVO, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art. II.2.2.1, dovranno essere reperite le seguenti aree: - parcheggi di uso privato DI SUPERFICIE pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA manovra. (3) PER I SOLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE (NON ASSOGETTATI A PIANO ATTUATIVO) E' AMMESSO UN INCREMENTO "UNA TANTUM" DI S.L.P. PARI AL 10% DI QUELLA ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE, NEL RISPETTO DEI RESTANTI INDICI E PARAMETRI. LA SOMMA TRA S.L.P. ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE E INCREMENTO "UNA TANTUM" NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE ALL'INDICE PREVIGENTE (1,80 MC/MQ O 0,60 MQ/MQ). Per gli interventi non assoggettati a Piani Attuativi oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di cui sopra si dovrà prevedere un posto auto su area privata a disposizione pubblica della superficie minima di mq 12,50 (2,50x5,00 [m]). Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti. d. Destinazioni d'uso residenza - ammessa attività primarie agricoltura - non ammessa attività secondarie industria - non ammessa attività secondarie artigianato

(1) - ammessa attività secondarie depositi e magazzini (1) - ammessa attività secondarie produttivo insalubre - non ammessa attività terziarie ricettivo - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - non ammessa (2) attività terziarie grande struttura di vendita - non ammessa (2) attività terziarie centro commerciale - non ammessa (2) attività terziarie commercio ingrosso - non ammessa (2) attività terziarie uffici direzionali - ammessa attività terziarie uffici minori - ammessa attività terziarie laboratori - non ammessa attrezzature private attrezzature private - ammessa attrezzature private impianti tecnologici - non ammessa attrezzature pubbliche attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale - ammessa attrezzature pubbliche residenza pubblica - ammessa 1. Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale. NEI CASI DI NUOVA ATTIVITA' E NUOVO INSEDIAMENTO tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda DI PAVIMENTO esistenti O DI NUOVA REALIZZAZIONE. In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune. 2. Sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione del nuovo P.G.T. da parte del C.C., la non ammissibilità si intende riservata alle eventuali nuove strutture di vendita In sede di pianificazione attuativa: si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale. A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano. e. Prescrizioni tipo-morfologiche Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo. f. Pergolati, PERGO-TENDE e gazebo, manufatti accessori, barbecue E' ammessa la realizzazione di pergolati, PERGO-TENDE o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà. La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti: • Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso m. 2,50 e l'altezza massima inferiore di m. 2,10; • Pergolato E PERGO-TENDA (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse; • Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato/PERGO-TENDA e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq 21. Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati). E' vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi. g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed in-

tegrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili: a. di cui all'Art. III.1.2.1. di categoria A0 e A1; b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2.; c. ambiti di recupero dei nuclei storici di cui all'Art. III.4.2.1. qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. h. Immobili isolati ivi compresi quelli condonati ai sensi della L. 326/2003 in zone non urbanizzate (puntualmente individuati numericamente nelle tavole Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2) IMMOBILI ISOLATI IN ZONE NON URBANIZZATE (Puntualmente individuati numericamente) Sugli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono ammessi, salvo diversa indicazione gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/78 n° 457 alle lettere a-b-c-d; gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dal comma precedente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie; b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo; c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto; d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate. Secondo la natura degli immobili individuata ai vari articoli della parte III "Norme del Piano delle Regole", qui interamente richiamati quale parte essenziale ed integrante, gli interventi ammessi, oltre che alle prescrizioni generali sopra elencate dovranno rispettare i seguenti gradi di intervento: PRIMO GRADO EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purchè ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici i epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. SECONDO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologici distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonchè le pen-

denze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. TERZO GRADO EDIFICI OGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. QUARTO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO - NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO - ANCHE CON MODIFICA DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. QUINTO GRADO EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonché di interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli sviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. SESTO GRADO EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il quinto grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada. SETTIMO GRADO MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso. Ove possibile e ammesso, i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale. Ad ulteriore chiarimento delle definizioni riportate nel presente articolo si specifica che: - per consolidamento si intende ogni opera che inte-

	gra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso; - per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e struttura originaria per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino o alla sostituzione; - per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente; - per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro conservativo e può essere applicata solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose. Per un'ulteriore esplicitazione delle presenti prescrizioni ed una migliore individuazione degli immobili testè normati, SI VEDANO LE SCHEDE DI RILEVAMENTO SPECIFICHE ALLEGATE ALLE PRESENTI NORME. Per i soli edifici condonati ai sensi della L. 326/2003 SI DOVRA' FARE RIFERIMENTO AL 5° GRADO DI INTERVENTO senza POSSIBILITA' DI mutamento della destinazione d'uso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Deposito attrezzi sub. 704.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via F.lli Calvi n°10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 25 in data 14.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 in data 06.09.2023
Zona omogenea:	Ambito consolidato residenziale art. III.4.2.2
Norme tecniche di attuazione:	a. Definizione e principi Zone consolidate prevalentemente residenziali. b. Modalità di intervento Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 3.000,00 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano ATTUATIVO o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. PER LE SUDETTE AREE (SUPERFICIE FONDIARIA MAGGIORE A 3.000,00 MQ) IL RICORSO A PIANO ATTUATIVO O A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E' ESCLUSO IN CASO DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA O MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Nei casi di attuazione tramite pianificazione ATTUATIVA o nei casi di incremento della dotazione di servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi If Indice di fabbricabilità fondiaria MQ/mq 0,35 (1-3) Qc Rapporto di copertura % 30 Ip Indice di permeabilità % 30 H Altezza ml 7 (2) Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml Art. I.4.2.2 Df Distanze minima tra fabbricati ml Art. I.4.2.3 Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml Art. I.4.2.4 (1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei

casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri; (2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano ATTUATIVO, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art.II.2.2.1, dovranno essere reperite le seguenti aree: - parcheggi di uso privato DI SUPERFICIE pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA manovra. (3) PER I SOLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE (NON ASSOGETTATI A PIANO ATTUATIVO) E' AMMESSO UN INCREMENTO "UNA TANTUM" DI S.L.P. PARI AL 10% DI QUELLA ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE, NEL RISPETTO DEI RESTANTI INDICI E PARAMETRI. LA SOMMA TRA S.L.P. ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE E INCREMENTO "UNA TANTUM" NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE ALL'INDICE PREVIGENTE (1,80 MC/MQ O 0,60 MQ/MQ). Per gli interventi non assoggettati a Piani Attuativi oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di cui sopra si dovrà prevedere un posto auto su area privata a disposizione pubblica della superficie minima di mq 12,50 (2,50x5,00 [m]). Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti. d. Destinazioni d'uso residenza - ammessa attività primarie agricoltur - non ammessa attività secondarie industria - non ammessa attività secondarie artigianato (1) - ammessa attività secondarie depositi e magazzini (1) - ammessa attività secondarie produttivo insalubre - non ammessa attività terziarie ricettivo - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - non ammessa (2) attività terziarie grande struttura di vendita - non ammessa (2) attività terziarie centro commerciale - non ammessa (2) attività terziarie commercio ingrosso - non ammessa (2) attività terziarie uffici direzionali - ammessa attività terziarie uffici minori - ammessa attività terziarie laboratori - non ammessa attrezzature private attrezzature private - ammessa attrezzature private impianti tecnologici - non ammessa attrezzature pubbliche attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale - ammessa attrezzature pubbliche residenza pubblica - ammessa 1. Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale. NEI CASI DI NUOVA ATTIVITA' E NUOVO INSEDIAMENTO tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda DI PAVIMENTO esistenti O DI NUOVA REALIZZAZIONE. In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune. 2. Sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione del nuovo P.G.T. da parte del C.C., la non ammissibilità si intende riservata alle eventuali nuove strutture di vendita In sede di pianificazione attuativa: si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale. A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano. e. Prescrizioni tipo-morfologiche Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere

alle disposizioni del medesimo articolo. f. Pergolati, PERGO-TENDE e gazebo, manufatti accessori, barbecue E' ammessa la realizzazione di pergolati, PERGO-TENDE o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà. La loro tipologia e la caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti: • Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso m. 2,50 e l'altezza massima inferiore di m. 2,10; • Pergolato E PERGO-TENDA (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. Tale struttura non può essere coperta nè chiusa lateralmente con strutture fisse; • Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato/PERGO-TENDA e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq 21. Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati). E' vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi. g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili: a. di cui all'Art. III.1.2.1. di categoria A0 e A1; b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2; c. ambiti di recupero dei nuclei storici di cui all'Art. III.4.2.1. qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. h. Immobili isolati ivi compresi quelli condonati ai sensi della L. 326/2003 in zone non urbanizzate (puntualmente individuati numericamente nelle tavole Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2) IMMOBILI ISOLATI IN ZONE NON URBANIZZATE (Puntualmente individuati numericamente) Sugli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono ammessi, salvo diversa indicazione gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/78 n° 457 alle lettere a-b-c-d; gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dal comma precedente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie; b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo; c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto; d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate. Secondo la natura degli immobili individuata ai vari articoli della parte III "Norme del Piano delle Regole", qui interamente richiamati quale parte essenziale

ed integrante, gli interventi ammessi, oltre che alle prescrizioni generali sopra elencate dovranno rispettare i seguenti gradi di intervento: PRIMO GRADO EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purchè ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici i epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interenti manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. SECONDO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonchè le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. TERZO GRADO EDIFICI OGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purchè si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonchè le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. QUARTO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO - NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO - ANCHE CON MODIFICA DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART.27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie

	esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. Sono ammesse anche terrazze in falda purchè i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. QUINTO GRADO EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli sviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. SESTO GRADO EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il quinto grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonchè le altezze sui fronti strada. SETTIMO GRADO MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso. Ove possibile e ammesso, i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale. Ad ulteriore chiarimento delle definizioni riportate nel presente articolo si specifica che: - per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso; - per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e struttura originaria per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino o alla sostituzione; - per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente; - per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro conservativo e può essere applicata solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose. Per un'ulteriore esplicitazione delle presenti prescrizioni ed una migliore individuazione degli immobili testè normati, SI VEDANO LE SCHEDE DI RILEVAMENTO SPECIFICHE ALLEGATE ALLE PRESENTI NORME. Per i soli edifici condonati ai sensi della L. 326/2003 SI DOVRA' FARE RIFERIMENTO AL 5° GRADO DI INTERVENTO senza POSSIBILITA' DI mutamento della destinazione d'uso.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 11 in data 18.04.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. ND in data 11.09.2023
Zona omogenea:	Ambito consolidato residenziale art. III.4.2.2
Norme tecniche di attuazione:	a. Definizione e principi Zone consolidate prevalentemente residenziali. b. Modalità di intervento Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a

3.000,00 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano ATTUATIVO o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. PER LE SUDETTE AREE (SUPERFICIE FONDIARIA MAGGIORE A 3.000,00 MQ) IL RICORSO A PIANO ATTUATIVO O A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E' ESCLUSO IN CASO DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA O MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Nei casi di attuazione tramite pianificazione ATTUATIVA o nei casi di incremento della dotazione di servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi If Indice di fabbricabilità fondiaria MQ/mq 0,35 (1-3) Qc Rapporto di copertura % 30 Ip Indice di permeabilità % 30 H Altezza ml 7 (2) Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml Art. I.4.2.2 Df Distanze minima tra fabbricati ml Art. I.4.2.3 Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml Art. I.4.2.4 (1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri; (2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano ATTUATIVO, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art. II.2.2.1, dovranno essere reperite le seguenti aree: - parcheggi di uso privato DI SUPERFICIE pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA manovra. (3) PER I SOLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE (NON ASSOGETTATI A PIANO ATTUATIVO) E' AMMESSO UN INCREMENTO "UNA TANTUM" DI S.L.P. PARI AL 10% DI QUELLA ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE, NEL RISPETTO DEI RESTANTI INDICI E PARAMETRI. LA SOMMA TRA S.L.P. ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE E INCREMENTO "UNA TANTUM" NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE ALL'INDICE PREVIGENTE (1,80 MC/MQ O 0,60 MQ/MQ). Per gli interventi non assoggettati a Piani Attuativi oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di cui sopra si dovrà prevedere un posto auto su area privata a disposizione pubblica della superficie minima di mq 12,50 (2,50x5,00 [m]). Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti. d. Destinazioni d'uso residenza - ammessa attività primarie agricoltur - non ammessa attività secondarie industria - non ammessa attività secondarie artigianato (1) - ammessa attività secondarie depositi e magazzini (1) - ammessa attività secondarie produttivo insalubre - non ammessa attività terziarie ricettivo - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - non ammessa (2) attività terziarie grande struttura di vendita - non ammessa (2) attività terziarie centro commerciale - non ammessa (2) attività terziarie commercio ingrosso - non ammessa (2) attività terziarie uffici direzionali - ammessa attività terziarie uffici minori - ammessa attività terziarie laboratori - non ammessa attrezzature private attrezzature private - ammessa attrezzature private impianti tecnologici - non ammessa attrezzature pubbliche attrezzature pubbliche o di interesse

pubblico o generale - ammessa attrezzature pubbliche residenza pubblica - ammessa 1. Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale. NEI CASI DI NUOVA ATTIVITA' E NUOVO INSEDIAMENTO tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda DI PAVIMENTO esistenti O DI NUOVA REALIZZAZIONE. In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune. 2. Sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione del nuovo P.G.T. da parte del C.C., la non ammissibilità si intende riservata alle eventuali nuove strutture di vendita In sede di pianificazione attuativa: si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale. A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano. e. Prescrizioni tipo-morfologiche Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo. f. Pergolati, PERGO-TENDE e gazebo, manufatti accessori, barbecue E' ammessa la realizzazione di pergolati, PERGO-TENDE o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà. La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti: • Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso m. 2,50 e l'altezza massima inferiore di m. 2,10; • Pergolato E PERGO-TENDA (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse; • Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato/PERGO-TENDA e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq 21. Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati). E' vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi. g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili: a. di cui all'Art. III.1.2.1. di categoria A0 e A1; b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2; c. ambiti di recupero dei nuclei storici di cui all'Art. III.4.2.1. qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. h. Immobili isolati ivi compresi quelli condonati ai sensi della L. 326/2003 in zone non urbanizzate (puntualmente individuati numericamente nelle tavole Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2) IMMOBILI ISOLATI IN ZONE NON URBANIZZATE (Puntualmente individuati numericamente) Sugli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono ammessi, salvo diversa indicazione gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/78 n°

457 alle lettere a-b-c-d; gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dal comma precedente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie; b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo; c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto; d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate. Secondo la natura degli immobili individuata ai vari articoli della parte III "Norme del Piano delle Regole", qui interamente richiamati quale parte essenziale ed integrante, gli interventi ammessi, oltre che alle prescrizioni generali sopra elencate dovranno rispettare i seguenti gradi di intervento: PRIMO GRADO EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purchè ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici i epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. SECONDO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologici distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonchè le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. TERZO GRADO EDIFICI OGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano

all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purchè si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonchè le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. QUARTO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO - NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO - ANCHE CON MODIFICA DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART.27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. Sono ammesse anche terrazze in falda purchè i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. QUINTO GRADO EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli sviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. SESTO GRADO EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il quinto grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonchè le altezze sui fronti strada. SETTIMO GRADO MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso. Ove possibile e ammesso, i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale. Ad ulteriore chiarimento delle definizioni riportate nel presente articolo si specifica che: - per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso; - per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e struttura originaria per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino o alla sostituzione; - per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente; - per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico

	ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro conservativo e può essere applicata solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose. Per un'ulteriore esplicitazione delle presenti prescrizioni ed una migliore individuazione degli immobili testè normati, SI VEDANO LE SCHEDE DI RILEVAMENTO SPECIFICHE ALLEGATE ALLE PRESENTI NORME. Per i soli edifici condonati ai sensi della L. 326/2003 SI DOVRA' FARE RIFERIMENTO AL 5° GRADO DI INTERVENTO senza POSSIBILITA' DI mutamento della destinazione d'uso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Appartamento e sottotetto sub. 705.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.lli Calvi n°10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 25 in data 14.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 in data 06.09.2023
Zona omogenea:	Ambito consolidato residenziale art. III.4.2.2
Norme tecniche di attuazione:	a. Definizione e principi Zone consolidate prevalentemente residenziali. b. Modalità di intervento Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 3.000,00 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano ATTUATIVO o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. PER LE SUDETTE AREE (SUPERFICIE FONDIARIA MAGGIORE A 3.000,00 MQ) IL RICORSO A PIANO ATTUATIVO O A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E' ESCLUSO IN CASO DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA O MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Nei casi di attuazione tramite pianificazione ATTUATIVA o nei casi di incremento della dotazione di servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi If Indice di fabbricabilità fondiaria MQ/mq 0,35 (1-3) Qc Rapporto di copertura % 30 Ip Indice di permeabilità % 30 H Altezza ml 7 (2) Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml Art. I.4.2.2 Df Distanza minima tra fabbricati ml Art. I.4.2.3 Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml Art. I.4.2.4 (1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri; (2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano ATTUATIVO, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art. II.2.2.1, dovranno essere reperite le seguenti aree: - parcheggi di uso privato DI SUPERFICIE pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA manovra. (3) PER I SOLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E

RICOSTRUZIONE TOTALE (NON ASSOGETTATI A PIANO ATTUATIVO) E' AMMESSO UN INCREMENTO "UNA TANTUM" DI S.L.P. PARI AL 10% DI QUELLA ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE, NEL RISPETTO DEI RESTANTI INDICI E PARAMETRI. LA SOMMA TRA S.L.P. ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE E INCREMENTO "UNA TANTUM" NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE ALL'INDICE PREVIGENTE (1,80 MC/MQ O 0,60 MQ/MQ). Per gli interventi non assoggettati a Piani Attuativi oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di cui sopra si dovrà prevedere un posto auto su area privata a disposizione pubblica della superficie minima di mq 12,50 (2,50x5,00 [m]). Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

d. Destinazioni d'uso residenza
 residenza - ammessa attività primarie agricoltur - non ammessa attività secondarie industria - non ammessa attività secondarie artigianato (1) - ammessa attività secondarie depositi e magazzini (1) - ammessa attività secondarie produttivo insalubre - non ammessa attività terziarie ricettivo - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - non ammessa (2) attività terziarie grande struttura di vendita - non ammessa (2) attività terziarie centro commerciale - non ammessa (2) attività terziarie commercio ingrosso - non ammessa (2) attività terziarie uffici direzionali - ammessa attività terziarie uffici minori - ammessa attività terziarie laboratori - non ammessa attrezzature private attrezzature private - ammessa attrezzature private impianti tecnologici - non ammessa attrezzature pubbliche attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale - ammessa attrezzature pubbliche residenza pubblica - ammessa 1. Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori ne odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purchè vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale. NEI CASI DI NUOVA ATTIVITA' E NUOVO INSEDIAMENTO tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda DI PAVIMENTO esistenti O DI NUOVA REALIZZAZIONE. In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune.

2. Sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione del nuovo P.G.T. da parte del C.C., la non ammissibilità si intende riservata alle eventuali nuove strutture di vendita In sede di pianificazione attuativa: si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale. A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano.

e. Prescrizioni tipo-morfologiche Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo.

f. Pergolati, PERGO-TENDE e gazebo, manufatti accessori, barbecue E' ammessa la realizzazione di pergolati, PERGO-TENDE o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà. La loro tipologia e la caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso

m. 2,50 e l'altezza massima inferiore di m. 2,10; • Pergolato E PERGO-TENDA (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. Tale struttura non può essere coperta nè chiusa lateralmente con strutture fisse; • Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato/PERGO-TENDA e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq 21. Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati). E' vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi. g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili: a. di cui all'Art. III.1.2.1. di categoria A0 e A1; b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2; c. ambiti di recupero dei nuclei storici di cui all'Art. III.4.2.1. qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. h. Immobili isolati ivi compresi quelli condonati ai sensi della L. 326/2003 in zone non urbanizzate (puntualmente individuati numericamente nelle tavole Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2) IMMOBILI ISOLATI IN ZONE NON URBANIZZATE (Puntualmente individuati numericamente) Sugli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono ammessi, salvo diversa indicazione gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/78 n° 457 alle lettere a-b-c-d; gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dal comma precedente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie; b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo; c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto; d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate. Secondo la natura degli immobili individuata ai vari articoli della parte III "Norme del Piano delle Regole", qui interamente richiamati quale parte essenziale ed integrante, gli interventi ammessi, oltre che alle prescrizioni generali sopra elencate dovranno rispettare i seguenti gradi di intervento: PRIMO GRADO EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purchè ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stil-

istici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici i epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. SECONDO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. TERZO GRADO EDIFICI OGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. QUARTO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO - NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO - ANCHE CON MODIFICA DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. QUINTO GRADO EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART.

	27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli sviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. SESTO GRADO EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il quinto grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonchè le altezze sui fronti strada. SETTIMO GRADO MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso. Ove possibile e ammesso, i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale. Ad ulteriore chiarimento delle definizioni riportate nel presente articolo si specifica che: - per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso; - per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e struttura originaria per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino o alla sostituzione; - per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente; - per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro conservativo e può essere applicata solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose. Per un'ulteriore esplicitazione delle presenti prescrizioni ed una migliore individuazione degli immobili testè normati, SI VEDANO LE SCHEDE DI RILEVAMENTO SPECIFICHE ALLEGATE ALLE PRESENTI NORME. Per i soli edifici condonati ai sensi della L. 326/2003 SI DOVRA' FARE RIFERIMENTO AL 5° GRADO DI INTERVENTO senza POSSIBILITA' DI mutamento della destinazione d'uso.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 11 in data 18.04.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. ND in data 11.09.2023
Zona omogenea:	Ambito consolidato residenziale art. III.4.2.2
Norme tecniche di attuazione:	a. Definizione e principi Zone consolidate prevalentemente residenziali. b. Modalità di intervento Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 3.000,00 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano ATTUATIVO o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. PER LE SUDETTE AREE (SUPERFICIE FONDIARIA MAGGIORE A 3.000,00 MQ) IL RICORSO A PIANO ATTUATIVO O A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E' ESCLUSO IN CASO DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA O MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Nei casi di attuazione tramite pianificazione ATTUATIVA o nei casi di incremento della dotazione di servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione

PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi If Indice di fabbricabilità fondiaria MQ/mq 0,35 (1-3) Qc Rapporto di copertura % 30 Ip Indice di permeabilità % 30 H Altezza ml 7 (2) Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml Art. I.4.2.2 Df Distanze minima tra fabbricati ml Art. I.4.2.3 Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml Art. I.4.2.4 (1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri; (2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano ATTUATIVO, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art. II.2.2.1, dovranno essere reperite le seguenti aree: - parcheggi di uso privato DI SUPERFICIE pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA manovra. (3) PER I SOLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE (NON ASSOGETTATI A PIANO ATTUATIVO) E' AMMESSO UN INCREMENTO "UNA TANTUM" DI S.L.P. PARI AL 10% DI QUELLA ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE, NEL RISPETTO DEI RESTANTI INDICI E PARAMETRI. LA SOMMA TRA S.L.P. ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE E INCREMENTO "UNA TANTUM" NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE ALL'INDICE PREVIGENTE (1,80 MC/MQ O 0,60 MQ/MQ). Per gli interventi non assoggettati a Piani Attuativi oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di cui sopra si dovrà prevedere un posto auto su area privata a disposizione pubblica della superficie minima di mq 12,50 (2,50x5,00 [m]). Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti. d. Destinazioni d'uso residenza - ammessa attività primarie agricoltur - non ammessa attività secondarie industria - non ammessa attività secondarie artigianato (1) - ammessa attività secondarie depositi e magazzini (1) - ammessa attività secondarie produttivo insalubre - non ammessa attività terziarie ricettivo - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - ammessa attività terziarie esercizio di vicinato - non ammessa (2) attività terziarie grande struttura di vendita - non ammessa (2) attività terziarie centro commerciale - non ammessa (2) attività terziarie commercio ingrosso - non ammessa (2) attività terziarie uffici direzionali - ammessa attività terziarie uffici minori - ammessa attività terziarie laboratori - non ammessa attrezzature private attrezzature private - ammessa attrezzature private impianti tecnologici - non ammessa attrezzature pubbliche attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale - ammessa attrezzature pubbliche residenza pubblica - ammessa 1. Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori ne odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purchè vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale. NEI CASI DI NUOVA ATTIVITA' E NUOVO INSEDIAMENTO tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda DI PAVIMENTO esistenti O DI NUOVA REALIZZAZIONE. In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune. 2. Sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione

del nuovo P.G.T. da parte del C.C., la non ammissibilità si intende riservata alle eventuali nuove strutture di vendita. In sede di pianificazione attuativa: si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale. A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano.

e. Prescrizioni tipo-morfologiche. Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo.

f. Pergolati, PERGO-TENDE e gazebo, manufatti accessori, barbecue. E' ammessa la realizzazione di pergolati, PERGO-TENDE o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà. La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso m. 2,50 e l'altezza massima inferiore di m. 2,10;
- Pergolato E PERGO-TENDA (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse;
- Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato/PERGO-TENDA e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq 21. Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati). E' vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi.

g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- a. di cui all'Art. III.1.2.1. di categoria A0 e A1;
- b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2;
- c. ambiti di recupero dei nuclei storici di cui all'Art. III.4.2.1. qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comporti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

h. Immobili isolati ivi compresi quelli condonati ai sensi della L. 326/2003 in zone non urbanizzate (puntualmente individuati numericamente nelle tavole Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2) IMMOBILI ISOLATI IN ZONE NON URBANIZZATE (Puntualmente individuati numericamente). Sugli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono ammessi, salvo diversa indicazione gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/78 n° 457 alle lettere a-b-c-d; gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dal comma precedente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copere-

tura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto; d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate. Secondo la natura degli immobili individuata ai vari articoli della parte III "Norme del Piano delle Regole", qui interamente richiamati quale parte essenziale ed integrante, gli interventi ammessi, oltre che alle prescrizioni generali sopra elencate dovranno rispettare i seguenti gradi di intervento: PRIMO GRADO EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purchè ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici i epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. SECONDO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologici distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonchè gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonchè le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. TERZO GRADO EDIFICI OGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purchè si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonchè le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di

	copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. QUARTO GRADO EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO - NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO - ANCHE CON MODIFICA DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. Sono ammesse anche terrazze in falda purchè i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. QUINTO GRADO EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli sviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. SESTO GRADO EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il quinto grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonchè le altezze sui fronti strada. SETTIMO GRADO MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETTAZIONI Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso. Ove possibile e ammesso, i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale. Ad ulteriore chiarimento delle definizioni riportate nel presente articolo si specifica che: - per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso; - per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e struttura originaria per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino o alla sostituzione; - per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente; - per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro conservativo e può essere applicata solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose. Per un'ulteriore esplicitazione delle presenti prescrizioni ed una migliore individuazione degli immobili testè normati, SI VEDANO LE SCHEDE DI RILEVAMENTO SPECIFICHE ALLEGATE ALLE PRESENTI NORME. Per i soli edifici condonati ai sensi della L. 326/2003 SI DOVRA' FARE RIFERIMENTO AL 5° GRADO DI INTERVENTO senza POSSIBILITA' DI mutamento della destinazione d'uso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare.

Bene futuro [F] sito in via F.lli Calvi n°10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 25 in data 14.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 in data 06.09.2023
Zona omogenea:	nessun ambito di riferimento in quanto identificato come strada
Norme tecniche di attuazione:	nessuna NTA di riferimento in quanto identificato come strada
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 11 in data 18.04.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. ND in data 11.09.2023
Zona omogenea:	nessun ambito di riferimento in quanto identificato come strada
Norme tecniche di attuazione:	nessuna NTA di riferimento in quanto identificato come strada
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa sub.702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F.lli Calvi n°10

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub. 703.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.lli Calvi n°10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - posizionamento delle canne fumarie sul balcone lato sud

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA di aggiornamento

Descrizione delle opere da aggiornare: - posizionamento delle canne fumarie sul balcone lato sud

Oneri di regolarizzazione	
<i>presentazione della pratica, comprensiva di diritti di segreteria, si stima</i>	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Informazioni in merito alla conformità catastale: una volta predisposta la pratica edilizia si potrà procedere con il relativo aggiornamento catastale, inserendo il corretto posizionamento delle canne fumarie

Identificativo corpo: Deposito attrezzi sub. 704.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via F.lli Calvi n°10

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Appartamento e sottotetto sub. 705.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F.lli Calvi n°10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - posizionamento delle canne fumarie sul balcone lato sud ed est
Regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA di aggiornamento

Descrizione delle opere da aggiornare: - posizionamento delle canne fumarie sul balcone lato sud ed est

Oneri di regolarizzazione	
<i>presentazione della pratica, comprensiva di diritti di segreteria, si stima</i>	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Informazioni in merito alla conformità catastale: una volta predisposta la pratica edilizia si potrà procedere con il relativo aggiornamento catastale, inserendo il corretto posizionamento delle canne fumarie

Identificativo corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare.

Bene futuro [F] sito in via F.lli Calvi n°10

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/10/2018**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2014 al 16/10/2018. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore alla liquidazione giudiziale risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub.702

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/10/2018**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2014 al 16/10/2018. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita

- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore alla liquidazione giudiziale risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina sub. 703

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/10/2018.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2014 al 16/10/2018. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore alla liquidazione giudiziale risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito attrezzi sub. 704

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/10/2018.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2014 al 16/10/2018. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore alla liquidazione giudiziale risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e sottotetto sub. 705

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/10/2018.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2014 al 16/10/2018. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore alla liquidazione giudiziale risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Registrato a Bergamo in data 16/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2018 ai nn.

OMISSIS; Importo ipoteca: € 347.800,23; Importo capitale: € 231.866,82.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza apertura liquidazione giudiziale registrato a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub.702

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Registrato a Bergamo in data 16/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 347.800,23; Importo capitale: € 231.866,82.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza apertura liquidazione giudiziale registrato a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina sub. 703

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Registrato a Bergamo in data 16/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 347.800,23; Importo capitale: € 231.866,82.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza apertura liquidazione giudiziale registrato a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito attrezzi sub. 704

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Registrato a Bergamo in data 16/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 347.800,23; Importo capitale: € 231.866,82.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza apertura liquidazione giudiziale registrato a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS; Si fa presente che sulla trascrizione della sentenza di apertura liquidazione giudiziale, per un mero errore di battitura, è stato indicato il foglio 9 anziché il Foglio 8 come risulta da atto di compravendita che a sua volta, per riordino fondiario è diventato foglio 12. Il resto delle indicazioni catastali è rimasto invariato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e sottotetto sub. 705

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Registrato a Bergamo in data 16/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 347.800,23; Importo capitale: € 231.866,82.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza apertura liquidazione giudiziale registrato a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Autorimessa sub.702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10
nessuno

Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub. 703

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10
nessuno

Identificativo corpo: Deposito attrezzi sub. 704

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10
nessuno

Identificativo corpo: Appartamento e sottotetto sub. 705

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10
nessuno

Identificativo corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare

Bene futuro [F] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10
nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Autorimessa sub.702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub. 703

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

Identificativo corpo: Deposito attrezzi sub. 704

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

Identificativo corpo: Appartamento e sottotetto sub. 705

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

Identificativo corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare

Bene futuro [F] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa sub.702

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Autorimessa sub.702 1. Box	Posto al piano interrato Composto da unico spazio Sviluppa una superficie complessiva di 84,90 mq Valore a corpo: € 53000
-------------------------------	---

Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub. 703

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	101,18	1,00	101,18
Balconi	sup lorda di pavimento	23,61	0,33	7,79
cantina	sup lorda di pavimento	16,28	0,50	8,14
		141,07		117,11

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Deposito attrezzi sub. 704

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Deposito attrezzi sub. 704 1. Deposito attrezzi	Posto al piano terra Composto da uno spazio Sviluppa una superficie complessiva di 19,30 mq Valore a corpo: € 12500
--	---

Identificativo corpo: Appartamento e sottotetto sub. 705

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	101,18	1,00	101,18
Balconi	sup lorda di pavimento	23,61	0,33	7,79
Sottotetto	sup lorda di pavimento	125,33	0,50	62,67
		250,12		171,64

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare

Accessori:

Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare 1. area urbana	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 240 mq. catastali mq Destinazione urbanistica: area urbana Valore a corpo: € 5000
---	---

10. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Autorimessa sub.702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.Ili Calvi n°10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub. 703

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.Ili Calvi n°10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Deposito attrezzi sub. 704

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.Ili Calvi n°10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Appartamento e sottotetto sub. 705

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.Ili Calvi n°10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare

Bene futuro [F] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via F.Ili Calvi n°10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semi periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Albano Sant'Alessandro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

11.3 Valutazione corpi:

Autorimessa sub.702. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box

Albano Sant'alessandro (BG), via F.Ili Calvi n°10

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 53.000,00
Valore complessivo intero			€ 53.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.000,00

Appartamento e cantina sub. 703. Abitazione di tipo economico [A3]

Albano Sant'alessandro (BG), via F.Ili Calvi n°10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.954,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	101,18	€ 1.400,00	€ 141.652,00
Balconi	7,79	€ 1.400,00	€ 10.906,00
cantina	8,14	€ 1.400,00	€ 11.396,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.954,00
Valore Finale			€ 163.954,00
Valore corpo			€ 163.954,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 163.954,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.954,00

Deposito attrezzi sub. 704. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Deposito attrezzi Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 12.500,00
Valore complessivo intero			€ 12.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.500,00

Appartamento e sottotetto sub. 705. Abitazione di tipo economico [A3] Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 240.296,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	101,18	€ 1.400,00	€ 141.652,00
Balconi	7,79	€ 1.400,00	€ 10.906,00
Sottotetto	62,67	€ 1.400,00	€ 87.738,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 240.296,00
Valore Finale			€ 240.296,00
Valore corpo			€ 240.296,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 240.296,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 240.296,00

Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare. Bene futuro [F] con annesso area urbana Albano Sant'alessandro (BG), via F.lli Calvi n°10

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa sub.702	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box	0,00	€ 53.000,00	€ 53.000,00
Appartamento e cantina sub. 703	Abitazione di tipo economico [A3]	117,11	€ 163.954,00	€ 163.954,00
Deposito attrezzi sub. 704	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Deposito attrezzi	0,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00
Appartamento e sottotetto sub. 705	Abitazione di tipo economico [A3]	171,64	€ 240.296,00	€ 240.296,00
Porzione di strada esterna alla villa bifamiliare	Bene futuro [F] con annesso area urbana	0,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 47.475,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 23.600,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 403.675,00
Valore diritto e quota	€ 403.675,00

11.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 403.675,00
---	---------------------

11.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Allegati:

- Documentazione fotografica (all. 1-2-3-4-5-6)
- Visura catastale storica per immobile (all. 7-8-9-10-11)
- Visure ipotecarie (all. 12-13)
- Atti di provenienza (all.14-15-16)
- Planimetrie catastali (all.17-18-19-20-21)
- Permessi Comunali (all.22)

Bergamo lì, 10.12. 2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cristian Perletti

