



TRIBUNALE DI SONDRIO EX SD MORBEGNO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E. DOTT. CARLO CAMNASIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2023

creata con Tribù Office 6

 **STALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

Andrea Ioli

CF: L1ONDR72P17F205T
con studio in TORRE DI SANTA MARIA (SO) VIA DELLA POSTA, 17/A
telefono: 0342558467
fax: 0342558467
email: andrea@studiotecnicoioli.it
PEC: andrea.ioli@geopec.it

TRIBUNALE DI SONDRIO EX SD MORBEGNO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
71/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno di forma irregolare, con la presenza di diverse rocce e legname non pregiato.

Accessibile solo da un sentiero, posto a circa 20 metri sotto la strada, il terreno si trova ad una quota di circa 1020 mt s.l.m.

Il terreno è posto ai piedi di una roccia, al di sotto della strada; essendo incolto e posto su un versante molto scosceso l'accesso risulta impervio.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 270, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600

Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 424, 374, 640, 434, 720, 432

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	270,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.700,00
Data della valutazione:	16/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, registrata il 29/04/2016 a Sondrio ai nn. 4413/511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2015 numero di repertorio 1395 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

Importo ipoteca: 21450,64 .

Importo capitale: 11450,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/10/2016 a Sondrio ai nn. 10269/8137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/02/2022 a Sondrio ai nn. 1970/1566, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/07/2022 a Sondrio ai nn. 9383/7602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 13/04/2002), trascritto il 03/05/2022 a Chiavenna ai nn. 6663/5600.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)
*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)
*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)
*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)
*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)
*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/01/1993)
*** DATO OSCURATO *** (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)
*** DATO OSCURATO *** (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona IN – Aree ed ambiti di interesse naturale . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 N.T.A. del piano delle regole

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RC - rispetti cimiteriale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIACOMO FILIPPO, FRAZIONE OLMO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno di forma irregolare, con la presenza di diverse rocce e legname non pregiato.

Accessibile solo da un sentiero, posto a circa 20 metri sotto la strada, il terreno si trova ad una quota di circa 1020 mt s.l.m.

Il terreno è posto ai piedi di una roccia, al di sotto della strada; essendo incolto e posto su un versante molto scosceso l'accesso risulta impervio.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 270, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600

Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 424, 374, 640, 434, 720, 432



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno di forma irregolare, con la presenza di diverse rocce e legname non pregiato.

Accessibile solo da un sentiero, posto a circa 20 metri sotto la strada, il terreno si trova ad una quota di circa 1020 mt s.l.m.

Il terreno è posto ai piedi di una roccia, al di sotto della strada; essendo incolto e posto su un versante molto scosceso l'accesso risulta impervio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	270,00	x	100 %	=	270,00
Totale:	270,00				270,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato. Altro riferimento per la valutazione dei terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Sondrio, annualità 2023, generalmente utilizzata per gli esproprio, anche se la metodologia del caso ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle compravendite di beni assimilabili. È altresì stato considerato il valore potenziale del lotto e gli ipotetici utilizzi futuri sulla base di quanto indicato nel PGT.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 270,00 x 10,00 = 2.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	270,00	0,00	2.700,00	2.700,00
				2.700,00 €	2.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.700,00

TRIBUNALE DI SONDRIO EX SD MORBEGNO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
71/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, posto all'interno di una bosaglia ai piedi di una scarpata.

Accessibile solo da un sentiero, il terreno si trova ad una quota di circa 980 mt s.l.m.

Verso il lato strada il terreno è delimitato da un muro in pietra, mentre sul lato opposto confina con un mappale, recintato, dove è posta una vasca biologica ora non più in esercizio.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 448 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 140, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600

Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 392, 449, 451, 446, 447, 440

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.400,00
Data della valutazione:	16/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, registrata il 29/04/2016 a Sondrio ai nn. 4413/511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2015 numero di repertorio 1395 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

Importo ipoteca: 21450,64 .

Importo capitale: 11450,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/10/2016 a Sondrio ai nn. 10269/8137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/02/2022 a Sondrio ai nn. 1970/1566, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/07/2022 a Sondrio ai nn. 9383/7602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 13/04/2002), trascritto il 03/05/2022 a Chiavenna ai nn. 6663/5600.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

- *** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)
- *** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)
- *** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)
- *** DATO OSCURATO *** (fino al 26/01/1993)
- *** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)
- *** DATO OSCURATO *** (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)
- *** DATO OSCURATO *** (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona IN – Aree ed ambiti di interesse naturale . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 N.T.A. del piano delle regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, posto all'interno di una boscaglia ai piedi di una scarpata.

Accessibile solo da un sentiero, il terreno si trova ad una quota di circa 980 mt s.l.m.

Verso il lato strada il terreno è delimitato da un muro in pietra, mentre sul lato opposto confina con un mappale, recintato, dove è posta una vasca biologica ora non più in esercizio.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 448 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 140, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600
Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 392, 449, 451, 446, 447, 440



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, posto all'interno di una boscaglia ai piedi di una scarpata.

Accessibile solo da un sentiero, il terreno si trova ad una quota di circa 980 mt s.l.m.

Verso il lato strada il terreno è delimitato da un muro in pietra, mentre sul lato opposto confina con un mappale, recintato, dove è posta una vasca biologica ora non più in esercizio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo edificabile	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato. Altro riferimento per la valutazione dei terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Sondrio, annualità 2023, generalmente utilizzata per gli esproprio, anche se la metodologia del caso ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle compravendite di beni assimilabili. È altresì stato considerato il valore potenziale del lotto e gli ipotetici utilizzi futuri sulla base di quanto indicato nel PGT.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 10,00 = 1.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	140,00	0,00	1.400,00	1.400,00
				1.400,00 €	1.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.400,00

TRIBUNALE DI SONDRIO EX SD MORBEGNO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
71/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di 150,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto. Posto sotto la strada il terreno confina sul lato ovest con il sentiero di accesso.

Il terreno, di forma regolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1025 mt s.l.m.

Da quasi 30 anni è regolarmente falciato da una confinante che lo utilizza per il fieno per il bestiame.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 547 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 2, superficie 150, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600

Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 629, 503, 548, foglio 34 strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.500,00
Data della valutazione:	16/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, registrata il 29/04/2016 a Sondrio ai nn. 4413/511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2015 numero di repertorio 1395 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

Importo ipoteca: 21450,64 .

Importo capitale: 11450,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/10/2016 a Sondrio ai nn. 10269/8137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/02/2022 a Sondrio ai nn. 1970/1566, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/07/2022 a Sondrio ai nn. 9383/7602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 13/04/2002), trascritto il 03/05/2022 a Chiavenna ai nn. 6663/5600.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022).

Il titolo è riferito solamente a foglio 33 mappali 433, 448, 547, foglio 34 mappale 259

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/01/1993)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022).

Il titolo è riferito solamente a foglio 33 mappali 433, 448, 547, foglio 34 mappale 259

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona IN – Aree ed ambiti di interesse naturale . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 N.T.A. del piano delle regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENTIN-SAN GIACOMO FILIPPO, FRAZIONE OLMO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di 150,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto. Posto sotto la strada il terreno confina sul lato ovest con il sentiero di accesso.

Il terreno, di forma regolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1025 mt s.l.m.

Da quasi 30 anni è regolarmente falciato da una confinante che lo utilizza per il fieno per il bestiame.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 547 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 2, superficie 150, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600

Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 629, 503, 548, foglio 34 strada



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto. Posto sotto la strada il terreno confina sul lato ovest con il sentiero di accesso.

Il terreno, di forma regolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1025 mt s.l.m.

Da quasi 30 anni è regolarmente falciato da una confinante che lo utilizza per il fieno per il bestiame.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terrno agricolo edificabile	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato. Altro riferimento per la valutazione dei terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Sondrio, annualità 2023, generalmente utilizzata per gli esproprio, anche se la metodologia del caso ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle compravendite di beni assimilabili. È altresì stato considerato il valore potenziale del lotto e gli ipotetici utilizzi futuri sulla base di quanto indicato nel PGT.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 10,00 = 1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	150,00	0,00	1.500,00	1.500,00
				1.500,00 €	1.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.500,00

TRIBUNALE DI SONDRIO EX SD MORBEGNO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
71/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di 210,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, con la presenza di alcuni alberi (legname non pregiato)

Il terreno è situato tra una strada sterrata di recente realizzazione ed un sentiero che costeggia il mappale

Il terreno, di forma irregolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1120 mt s.l.m.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 210, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600
Coerenze: da nord in senso orario: foglio 34 mappali 260, 269, strada vicinale, mappali 258, 256, 255

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.780,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.780,00
Data della valutazione:	16/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, registrata il 29/04/2016 a Sondrio ai nn. 4413/511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2015 numero di repertorio 1395 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

Importo ipoteca: 21450,64 .

Importo capitale: 11450,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/10/2016 a Sondrio ai nn. 10269/8137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/02/2022 a Sondrio ai nn. 1970/1566, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/07/2022 a Sondrio ai nn. 9383/7602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 13/04/2002), trascritto il 03/05/2022 a Chiavenna ai nn. 6663/5600.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022).

Il titolo è riferito solamente a foglio 33 mappali 433, 448, 547, foglio 34 mappale 259

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022).

Il titolo è riferito solamente a foglio 33 mappali 433, 448, 547, foglio 34 mappale 259

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/01/1993)

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

*** DATO OSCURATO *** (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona IN – Aree ed ambiti di interesse naturale . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 N.T.A. del piano delle regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, con la presenza di alcuni alberi (legname non pregiato)

Il terreno è situato tra una strada sterrata di recente realizzazione ed un sentiero che costeggia il mappale

Il terreno, di forma irregolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1120 mt s.l.m.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 210, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600
Coerenze: da nord in senso orario: foglio 34 mappali 260, 269, strada vicinale, mappali 258, 256, 255

**DESCRIZIONE DELLA ZONA****DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, con la presenza di alcuni alberi.

Il terreno è situato tra una strada sterrata di recente realizzazione ed un sentiero che costeggia il mappale

Il terreno, di forma irregolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1120 mt s.l.m.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo edificabile	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato. Altro riferimento per la valutazione dei terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Sondrio, annualità 2023, generalmente utilizzata per gli esproprio, anche se la metodologia del caso ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle compravendite di beni assimilabili. È altresì stato considerato il valore potenziale del lotto e gli ipotetici utilizzi futuri sulla base di quanto indicato nel PGT.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,00 x 18,00 = 3.780,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.780,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.780,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	210,00	0,00	3.780,00	3.780,00
				3.780,00 €	3.780,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.780,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.780,00

data 16/09/2023

il tecnico incaricato
Andrea Ioli



TRIBUNALE DI SONDRIO EX SD MORBEGNO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DIANA SPV S.R.L.

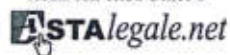
DEBITORE:
ELIDE DE STEFANI

GIUDICE:
G.E. DOTT. CARLO CAMNASIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Ioli

CF: L1ONDR72P17F205T
con studio in TORRE DI SANTA MARIA (SO) VIA DELLA POSTA, 17/A
telefono: 0342558467
fax: 0342558467
email: andrea@studiotecnicoioli.it
PEC: andrea.ioli@geopec.it



TRIBUNALE DI SONDRIO EX SD MORBEGNO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
71/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di 270,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (ELIDE DE STEFANI)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno di forma irregolare, con la presenza di diverse rocce e legname non pregiato.

Accessibile solo da un sentiero, posto a circa 20 metri sotto la strada, il terreno si trova ad una quota di circa 1020 mt s.l.m.

Il terreno è posto ai piedi di una roccia, al di sotto della strada; essendo incolto e posto su un versante molto scosceso l'accesso risulta impervio.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 270, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a De Stefani Elide, derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600
Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 424, 374, 640, 434, 720, 432

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	270,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.700,00
Data della valutazione:	16/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, registrata il 29/04/2016 a Sondrio ai nn. 4413/511, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A., contro De Stefani Elide, derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2015 numero di repertorio 1395 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

Importo ipoteca: 21450,64 .

Importo capitale: 11450,64

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/10/2016 a Sondrio ai nn. 10269/8137, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A., contro De Stefani Elide

pignoramento, trascritta il 21/02/2022 a Sondrio ai nn. 1970/1566, a favore di Diana SPV S.R.L., contro De Stefani Elide

pignoramento, trascritta il 21/07/2022 a Sondrio ai nn. 9383/7602, a favore di Diana SPV S.R.L., contro De Stefani Elide

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

De Stefani Elide

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 13/04/2002), trascritto il 03/05/2022 a Chiavenna ai nn. 6663/5600.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

De Stefani Zelinda (fino al 13/04/2022)

De Stefani Virgilio (fino al 13/04/2022)

De Stefani Palmiro (fino al 13/04/2022)



De Stefani Maria Laura (fino al 13/04/2022)
 De Stefani Sergio (fino al 13/04/2022)
 De Stefani Dalio (fino al 13/04/2022)
 Tomera Martina (fino al 13/04/2022)
 Tomera Giovanni Battista (fino al 13/04/2022)
 Tomera Erminia (fino al 26/01/1993)
 De Stefani Milva (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)
 De Stefani Franco (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona IN – Aree ed ambiti di interesse naturale . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 N.T.A. del piano delle regole

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RC - rispetti cimiteriale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIACOMO FILIPPO, FRAZIONE OLMO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (ELIDE DE STEFANI)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno di forma irregolare, con la presenza di diverse rocce e legname non pregiato.

Accessibile solo da un sentiero, posto a circa 20 metri sotto la strada, il terreno si trova ad una quota di circa 1020 mt s.l.m.



Il terreno è posto ai piedi di una roccia, al di sotto della strada; essendo incolto e posto su un versante molto scosceso l'accesso risulta impervio.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 270, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a De Stefani Elide, derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600

Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 424, 374, 640, 434, 720, 432



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno di forma irregolare, con la presenza di diverse rocce e legname non pregiato.

Accessibile solo da un sentiero, posto a circa 20 metri sotto la strada, il terreno si trova ad una quota di circa 1020 mt s.l.m.

Il terreno è posto ai piedi di una roccia, al di sotto della strada; essendo incolto e posto su un versante molto scosceso l'accesso risulta impervio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	270,00	x	100 %	=	270,00
Totale:	270,00				270,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato. Altro riferimento per la valutazione dei terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Sondrio, annualità 2023, generalmente utilizzata per gli esproprio, anche se la metodologia del caso ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle compravendite di beni assimilabili. È altresì stato considerato il valore potenziale del lotto e gli ipotetici utilizzi futuri sulla base di quanto indicato nel PGT.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 270,00 x 10,00 = 2.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.700,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	270,00	0,00	2.700,00	2.700,00
				2.700,00 €	2.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.700,00



TRIBUNALE DI SONDRIO EX SD MORBEGNO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
71/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (ELIDE DE STEFANI)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, posto all'interno di una boscaglia ai piedi di una scarpata.

Accessibile solo da un sentiero, il terreno si trova ad una quota di circa 980 mt s.l.m.

Verso il lato strada il terreno è delimitato da un muro in pietra, mentre sul lato opposto confina con un mappale, recintato, dove è posta una vasca biologica ora non più in esercizio.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 448 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 140, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a De Stefani Elide, derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600

Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 392, 449, 451, 446, 447, 440

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.400,00
Data della valutazione:	16/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, registrata il 29/04/2016 a Sondrio ai nn. 4413/511, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A., contro De Stefani Elide, derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2015 numero di repertorio 1395 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

Importo ipoteca: 21450,64 .

Importo capitale: 11450,64

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/10/2016 a Sondrio ai nn. 10269/8137, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A., contro De Stefani Elide

pignoramento, trascritta il 21/02/2022 a Sondrio ai nn. 1970/1566, a favore di Diana SPV S.R.L., contro De Stefani Elide

pignoramento, trascritta il 21/07/2022 a Sondrio ai nn. 9383/7602, a favore di Diana SPV S.R.L., contro De Stefani Elide

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

De Stefani Elide

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 13/04/2002), trascritto il 03/05/2022 a Chiavenna ai nn. 6663/5600.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

De Stefani Virgilio (fino al 13/04/2022)

De Stefani Palmiro (fino al 13/04/2022)

De Stefani Maria Laura (fino al 13/04/2022)

De Stefani Sergio (fino al 13/04/2022)



Tomera Martina (fino al 13/04/2022)
 De Stefani Dalio (fino al 13/04/2022)
 Tomera Giovanni Battista (fino al 13/04/2022)
 Tomera Erminia (fino al 26/01/1993)
 De Stefani Zelinda (fino al 13/04/2022)
 De Stefani Milva (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)
 De Stefani Franco (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona IN – Aree ed ambiti di interesse naturale . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 N.T.A. del piano delle regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIACOMO FILIPPO, FRAZIONE OLMO
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (ELIDE DE STEFANI)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, posto all'interno di una boscaglia ai piedi di una scarpata.

Accessibile solo da un sentiero, il terreno si trova ad una quota di circa 980 mt s.l.m.

Verso il lato strada il terreno è delimitato da un muro in pietra, mentre sul lato opposto confina con un mappale, recintato, dove è posta una vasca biologica ora non più in esercizio.

Identificazione catastale:



- foglio 33 particella 448 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 140, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a De Stefani Elide, derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600
Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 392, 449, 451, 446, 447, 440



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, posto all'interno di una bosaglia ai piedi di una scarpata.

Accessibile solo da un sentiero, il terreno si trova ad una quota di circa 980 mt s.l.m.

Verso il lato strada il terreno è delimitato da un muro in pietra, mentre sul lato opposto confina con un mappale, recintato, dove è posta una vasca biologica ora non più in esercizio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo edificabile	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato. Altro riferimento per la valutazione dei terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Sondrio, annualità 2023, generalmente utilizzata per gli esproprio, anche se la metodologia del caso ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle compravendite di beni assimilabili. È altresì stato considerato il valore potenziale del lotto e gli ipotetici utilizzi futuri sulla base di quanto indicato nel PGT.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 10,00 = 1.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	140,00	0,00	1.400,00	1.400,00
				1.400,00 €	1.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.400,00



TRIBUNALE DI SONDRIO EX SD MORBEGNO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
71/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di 150,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (ELIDE DE STEFANI)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto. Posto sotto la strada il terreno confina sul lato ovest con il sentiero di accesso.

Il terreno, di forma regolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1025 mt s.l.m.

Da quasi 30 anni è regolarmente falciato da una confinante che lo utilizza per il fieno per il bestiame.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 547 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 2, superficie 150, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a De Stefani Elide, derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600

Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 629, 503, 548, foglio 34 strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.500,00
Data della valutazione:	16/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, registrata il 29/04/2016 a Sondrio ai nn. 4413/511, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A., contro De Stefani Elide, derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2015 numero di repertorio 1395 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

Importo ipoteca: 21450,64 .

Importo capitale: 11450,64

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/10/2016 a Sondrio ai nn. 10269/8137, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A., contro De Stefani Elide

pignoramento, trascritta il 21/02/2022 a Sondrio ai nn. 1970/1566, a favore di Diana SPV S.R.L., contro De Stefani Elide

pignoramento, trascritta il 21/07/2022 a Sondrio ai nn. 9383/7602, a favore di Diana SPV S.R.L., contro De Stefani Elide

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

De Stefani Elide

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 13/04/2002), trascritto il 03/05/2022 a Chiavenna ai nn. 6663/5600.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

De Stefani Sergio (fino al 13/04/2022)

De Stefani Maria Laura (fino al 13/04/2022)

De Stefani Palmiro (fino al 13/04/2022)

De Stefani Virgilio (fino al 13/04/2022)



Tomera Martina (fino al 13/04/2022).

Il titolo è riferito solamente a foglio 33 mappali 433, 448, 547, foglio 34 mappale 259

De Stefani Zelinda (fino al 13/04/2022)

Tomera Erminia (fino al 26/01/1993)

Tomera Giovanni Battista (fino al 13/04/2022).

Il titolo è riferito solamente a foglio 33 mappali 433, 448, 547, foglio 34 mappale 259

De Stefani Dalio (fino al 13/04/2022)

De Stefani Franco (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

De Stefani Milva (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona IN – Aree ed ambiti di interesse naturale . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 N.T.A. del piano delle regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (ELIDE DE STEFANI)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto. Posto sotto la strada il terreno confina sul lato ovest con il sentiero di accesso.

Il terreno, di forma regolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1025 mt s.l.m.

Da quasi 30 anni è regolarmente falciato da una confinante che lo utilizza per il fieno per il bestiame.

Identificazione catastale:



- foglio 33 particella 547 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 2, superficie 150, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a De Stefani Elide, derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600

Coerenze: da nord in senso orario: foglio 33 mappali 629, 503, 548, foglio 34 strada



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto. Posto sotto la strada il terreno confina sul lato ovest con il sentiero di accesso.

Il terreno, di forma regolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1025 mt s.l.m.

Da quasi 30 anni è regolarmente falciato da una confinante che lo utilizza per il fieno per il bestiame.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terrno agricolo edificabile	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato. Altro riferimento per la valutazione dei terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Sondrio, annualità 2023, generalmente utilizzata per gli esproprio, anche se la metodologia del caso ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle compravendite di beni assimilabili. È altresì stato considerato il valore potenziale del lotto e gli ipotetici utilizzi futuri sulla base di quanto indicato nel PGT.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 10,00 = 1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	150,00	0,00	1.500,00	1.500,00
				1.500,00 €	1.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.500,00



TRIBUNALE DI SONDRIO EX SD MORBEGNO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
71/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di 210,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (ELIDE DE STEFANI)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, con la presenza di alcuni alberi (legname non pregiato)

Il terreno è situato tra una strada sterrata di recente realizzazione ed un sentiero che costeggia il mappale

Il terreno, di forma irregolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1120 mt s.l.m.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 210, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a De Stefani Elide, derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600
Coerenze: da nord in senso orario: foglio 34 mappali 260, 269, strada vicinale, mappali 258, 256, 255

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.780,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.780,00
Data della valutazione:	16/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, registrata il 29/04/2016 a Sondrio ai nn. 4413/511, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A., contro De Stefani Elide, derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2015 numero di repertorio 1395 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

Importo ipoteca: 21450,64 .

Importo capitale: 11450,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/10/2016 a Sondrio ai nn. 10269/8137, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A., contro De Stefani Elide

pignoramento, trascritta il 21/02/2022 a Sondrio ai nn. 1970/1566, a favore di Diana SPV S.R.L., contro De Stefani Elide

pignoramento, trascritta il 21/07/2022 a Sondrio ai nn. 9383/7602, a favore di Diana SPV S.R.L., contro De Stefani Elide

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

De Stefani Elide

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 13/04/2002), trascritto il 03/05/2022 a Chiavenna ai nn. 6663/5600.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Tomera Martina (fino al 13/04/2022).

Il titolo è riferito solamente a foglio 33 mappali 433, 448, 547, foglio 34 mappale 259

De Stefani Virgilio (fino al 13/04/2022)

De Stefani Palmiro (fino al 13/04/2022)



De Stefani Maria Laura (fino al 13/04/2022)

De Stefani Sergio (fino al 13/04/2022)

De Stefani Dalio (fino al 13/04/2022)

Tomera Giovanni Battista (fino al 13/04/2022).

Il titolo è riferito solamente a foglio 33 mappali 433, 448, 547, foglio 34 mappale 259

Tomera Erminia (fino al 26/01/1993)

De Stefani Zelinda (fino al 13/04/2022)

De Stefani Milva (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

De Stefani Franco (dal 26/01/1993 fino al 13/04/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona IN – Aree ed ambiti di interesse naturale . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 N.T.A. del piano delle regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a SAN GIACOMO FILIPPO, frazione Olmo, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (ELIDE DE STEFANI)

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, con la presenza di alcuni alberi (legname non pregiato)

Il terreno è situato tra una strada sterrata di recente realizzazione ed un sentiero che costeggia il mappale

Il terreno, di forma irregolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1120 mt s.l.m.



Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe prato/ 3, superficie 210, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a De Stefani Elide, derivante da atto di divisione del 13/04/2022 numero di repertorio 2153, notaio Rosati Franco sede Chiavenna (SO), trascritto il 03/05/2022 nn. 6663/5600
Coerenze: da nord in senso orario: foglio 34 mappali 260, 269, strada vicinale, mappali 258, 256, 255

**DESCRIZIONE DELLA ZONA****DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile oggetto della stima consiste in un terreno a prato incolto, con la presenza di alcuni alberi.

Il terreno è situato tra una strada sterrata di recente realizzazione ed un sentiero che costeggia il mappale

Il terreno, di forma irregolare e con media pendenza, si trova ad una quota di circa 1120 mt s.l.m.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo edificabile	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato. Altro riferimento per la valutazione dei terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Sondrio, annualità 2023, generalmente utilizzata per gli esproprio, anche se la metodologia del caso ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle compravendite di beni assimilabili. È altresì stato considerato il valore potenziale del lotto e gli ipotetici utilizzi futuri sulla base di quanto indicato nel PGT.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,00 x 18,00 = 3.780,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.780,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.780,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	210,00	0,00	3.780,00	3.780,00
				3.780,00 €	3.780,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.780,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.780,00

data 16/09/2023



il tecnico incaricato
Andrea Ioli



Comune di
SAN GIACOMO FILIPPO
Provincia di Sondrio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

N

N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale N° 3 del 18/02/2013
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale N° del

Pubblicato sul BURL N° del

I PROGETTISTI

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

Arch. EDOARDO LEONI

Arch. ENRICO BERNASCONI

INDICE

normativa

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE	3
ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE.....	3
ART. 2 ELABORATI PRESCRITTIVI	4
ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	4
ART. 4 DEROGHE	5
ART. 5 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	5
ART. 6 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE	8
ART. 7 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI	9
ART. 8 INTERVENTI PERTINENZIALI	10
ART. 9 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA	10
ART. 10 EDIFICABILITÀ.....	10
ART. 11 SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO.....	11
TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE.....	12
ART. 12 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	12
ART. 13 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE.....	19
ART. 14 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE	20
ART. 15 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO	25
ART. 16 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE	25
ART. 17 PRESCRIZIONI INERENTI IL PIANO DI GESTIONE DEL SIC VAL ZERTA.....	25
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI.....	26
ART. 18 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	26
ART. 19 NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE CON RESIDENZA STABILE. (NAF1)	26
ART. 20 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE CON RESIDENZA STAGIONALE. (NAF2)	32
ART. 21 BAITE E NUCLEI D'ALPEGGIO (BA)	37
ART. 22 BENI DI INTERESSE CULTURALE.....	42
ART. 23 AREE ED AMBITI CON PRESENZA DI CROTTI. (CR)	43
ART. 24 AREE ED AMBITI A DENSITA' MEDIO ALTA DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE (DMA).....	43
ART. 25 AREE ED AMBITI A MEDIA DENSITÀ DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO URBANO (DM)	44
ART. 26 AREE ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE VOLUMETRICA (ARV)	45
ART. 27 AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI (PR)	45
ART. 28 AREE PRODUTTIVE DI INTERESSE GENERALE (PRIG)	46
ART. 29 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO (AP)	47
ART. 30 AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (AT)	49

ART. 31	AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ ESTRATTIVA (AE)	49
ART. 32	AREE ED AMBITI DI INTERESSE NATURALE (IN)	49
ART. 33	AREE DI RISPETTO INTEGRALE (RI).....	51
ART. 34	AREE ED AMBITI SENZA EDIFICAZIONE (SE).....	52
ART. 35	AREE ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (AR)	53
ART. 36	AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....	53
ART. 37	AREE E FASCE DI RISPETTO	54
TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE		56
ART. 38	PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO.....	56
ART. 39	EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO	56
ART. 40	TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO	56
ART. 41	IMMOBILI CONDONATI	57
ART. 42	PAV - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE.....	57

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE

ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti del comma 7, dell'art. 10 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
 - a. Individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
 - b. Definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di impermeabilizzazione;
 - c. Riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - d. Individua le aree e gli edifici a rischio compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - e. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
 - f. individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d. altezze massime e minime;
 - e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f. destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42 /04;
 - h. requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

4. Le previsioni contenute nella normativa del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.
5. Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/2005, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ART. 2 ELABORATI PRESCRITTIVI

Gli elaborati

Elab. 1.	Azzonamento del Piano delle Regole – elaborato d'insieme	scala 1:10.000
Elab. 2.1	Azzonamento del Piano delle Regole – zona stralcio 1	scala 1:2.000
Elab. 2.2	Azzonamento del Piano delle Regole – zona stralcio 2	scala 1:2.000
Elab. 2.3	Azzonamento del Piano delle Regole – zona stralcio 3	scala 1:2.000
Elab. 2.4	Azzonamento del Piano delle Regole – zona stralcio 4	scala 1:2.000
Elab. 3.1	Nuclei di antica formazione con residenza stabile - Modalità di intervento	scala 1:1.000
Elab. 3.2	Nuclei di antica formazione con residenza stagionale - Modalità di intervento	scala 1:1.000
Elab. 3.3	Baite e nuclei di alpeggio - Modalità di intervento	scala 1:1.000
Elab. 4	Sensibilità paesistica dei siti	scala 1:10.000
Elab. N	N.T.A. del Piano delle Regole	-

unitamente a quelli dello studio geologico comunale e quelli riguardanti lo studio del reticolo idrico minore contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme.

ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si attua mediante interventi diretti:
 - a. **Permesso di costruire (P. di C.)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
 1. **Permesso di costruire diretto**, quello il cui rilascio non è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Esso è a sua volta definito;
 - a) semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
 - b) assistito se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).
 2. **Permesso di costruire indiretto**, quello il cui rilascio richiede la formazione di un preventivo piano attuativo.;
 3. **Permesso di costruire implicito**, quello il cui rilascio è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)
 - b. **Denuncia di inizio attività (DIA)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:

1. **Denuncia di inizio attività diretta**, quella la cui comunicazione non è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Essa è a sua volta definita;
 - a) semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
 - b) assistita se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).
 2. **Denuncia di inizio attività indiretta**, quella la cui comunicazione richiede la formazione di un preventivo piano attuativo.;
 3. **Denuncia di inizio attività implicita**, quello la cui comunicazione è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)
2. Ai sensi della legge regionale 12/2005 è nella facoltà del richiedente la scelta dell'uno o dell'altro strumento.
 3. Le modalità e le procedure per il rilascio del Permesso di costruire e per la comunicazione della Denuncia di inizio attività sono quelle previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

ART. 4 DEROGHE

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

ART. 5 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:
 - a. **Superficie territoriale**: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima.
 - b. **Sf - Superficie fondiaria**: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima.
 - c. **Sc - Superficie coperta**: è la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano le parti aggettanti come gli sporti di gronda fino ad una profondità max. di m 1,50, le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato aperti almeno su due lati fino ad una

profondità max. di m 3,00 e per una percentuale massima del 25% della superficie coperta. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta. Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e se esterno al perimetro del soprastante fabbricato sia ricoperto con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm 30.

- d. Slp - Superficie lorda di pavimento: è utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma, espressa in mq, delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:
- Portici e gallerie asservite ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto).
 - Portici di uso privato fino al limite massimo del 30 % della slp;
 - Terrazze e balconi.
 - Logge incassate rispetto al fronte dell'edificio (filo perimetrale della muratura) su almeno tre lati, sino alla profondità di m 2,00; nel caso siano incassate per maggiore profondità viene conteggiata esclusivamente l'eccedenza;
 - Superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso (vani corsa degli impianti di sollevamento, locali macchine per ascensore, centrali termiche) con altezza inferiore a m 2,40.
 - Le scale senza chiusure orizzontali e verticali.
 - Spazi completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale.
 - Spazi parzialmente interrati quando l'intradosso della loro copertura ha sporgenza del terreno inferiore a cm 50, sottostanti l'edificio, che non abbiano requisiti di abitabilità, e con altezza inferiore a m 2,40. Con maggiori sporgenze dalla quota del terreno naturale devono essere computati per intero.
 - Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli
 - se realizzati in sottosuolo con altezza non superiore a m 2,40. Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone da garantirsi con impegnativa d'atto unilaterale d'obbligo registrata e trascritta in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della Slp andrà riferita alla quota del ribassamento;
 - se realizzati al piano terreno dei fabbricati, purché asserviti con vincolo pertinenziale debitamente trascritto alle unità immobiliari. Nelle superfici di cui sopra rientrano anche le aree di accesso e di manovra dei veicoli.
 - Sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 35%) che non presentino altezza massima superiore a m 2,40 al colmo. La loro superficie deve comunque essere compresa entro un perimetro in nessun caso eccedente quello del piano abitabile sottostante.

- Spazi per il ricovero attrezzi realizzati al servizio di ogni singola unità abitativa, puntualmente regolamentati nel successivo ART. 8.
- e. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ($Ut = SIp/St$); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.
- f. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto fra la V o la SIp realizzabili e la Sf ($Uf = V(o SIp)/Sf$); viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.
- g. Cf e Ct - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.
- h. SU1- Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
- i. SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.

3. Parametri e definizioni degli indici edilizi:

a. V - Volume:

- per i nuovi edifici è determinato dal prodotto delle superfici lorde complessive (Slp) per l'altezza reale dell'interpiano, incrementata dell'altezza convenzionale del solaio, pari a m 0,30, con l'esclusione del solaio di copertura.
- per quelli esistenti è determinato dal prodotto delle superfici lorde complessive (Slp) per l'altezza verificata all'intradosso del solaio di copertura (per le coperture in legno: sottotravetto).

b. H - Altezza massima:

Si misura dalla quota del pavimento del primo piano fuori terra, purché contenuto nel limite massimo di m 1,20 in ogni punto del piano di campagna originario, alla quota d'imposta del tetto, o alla quota di colmo (sottotravetto) nel caso di coperture a falde con pendenze pari o superiori al 40%.

nel caso di edifici destinati alla produzione il piano d'imposta delle travi di copertura.

Sono esclusi dalla misurazione dell'altezza massima delle costruzioni i vani scala ed i vani extra corsa degli ascensori e simili, se non superano l'altezza minima tecnica necessaria. Sono altresì esclusi dalla misurazione i parapetti di protezione in muratura solamente se non superano l'altezza di m 1,20.

Per gli edifici costruiti su terreni in pendenza, l'altezza è calcolata come media delle altezze, determinate come al precedente punto 1, delle pareti che formano il poligono dell'edificio con la condizione che l'altezza maggiore non superi del 30% l'altezza ammessa nella zona.

Per gli edifici costruiti a gradoni su terreni in pendenza l'altezza deve essere mantenuta almeno fino alla profondità di m 10 verso monte lungo la parete dell'edificio.

Sono consentite modifiche del piano originario di campagna al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto.

Le modificazioni potranno interessare un sedime della profondità massima di m 5 misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza di m 0.80.

- c. Dss, Dsc, Dsp - Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Dss, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nella tavola delle modalità di intervento. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 5.
- d. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. In Ambito di interesse storico, artistico ed ambientale il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.
- e. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prevista nel successivo art. 6. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

ART. 6 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 4 comma 3 lettera d
2. Si misurano: Dss sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; Dsc sulla normale alla linea di confine nella proiezione orizzontale; Dsp nel caso di edifici che si fronteggiano, sulla normale ad una delle pareti nella proiezione orizzontale; nel caso di edifici che non si fronteggiano, tra gli spigoli.
3. Sono consentite distanze Dss minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, comunque mai inferiori di m 3, in caso di:
 - a. sopralzo e ampliamento dei fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 25% della Sc esistente
 - b. cessioni pubbliche antistanti l'edificio e non previste dal piano
4. Sono consentite distanze Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:

- a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
 - b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo non sia superiore a m 2,50 e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.
5. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
 6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
 7. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale e regionale vigente.
 8. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente.
 9. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".
 10. Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc, Dsp), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.
 11. Per le aree destinate a servizi, ma non ancora nella disponibilità dell'Amministrazione, va osservata la distanza dal confine derivante dalla prevista cessione

ART. 7 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiari e territoriali che, in base agli indici edificatori del P.G.T., hanno consentito la loro realizzazione.
2. Le aree di pertinenza degli edifici :
 - a. possono essere identificate solo tra quelle, anche di diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;

- b. in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
3. Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.G.T. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.
4. Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modifichino il presupposto.

ART. 8 INTERVENTI PERTINENZIALI

Si definiscono interventi pertinenziali, ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice Civile i manufatti con struttura leggera priva di particolari opere di fondazione ed aventi dimensione massima di mq 12,00 e altezza massima di m 2,40, nel caso di copertura piana, di m 2,20 in gronda e m 2,70 al colmo, nel caso di copertura inclinata; tutti gli altri casi concorrono al computo della Slp. La presente norma si applica unicamente negli ambiti NAF1 – DMA – DM.

Non devono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici e devono essere caratterizzati da sistemi di appoggio al suolo privi di fondazioni allo scopo di essere agevolmente amovibili.

Devono essere collocati esclusivamente nelle aree di pertinenza o limitrofe degli edifici esistenti, ubicati negli ambiti NAF1 – DMA – DM nel rispetto della distanza minima prevista dal Codice Civile e non devono arrecare disturbo al vicinato per la loro specifica caratteristica funzionale.

Devono ispirarsi per uso di materiali e forme ai manufatti della tradizione locale.

ART. 9 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA

1. Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in metri cubi o superficie lorda di pavimento) ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale e tra loro confinanti (anche in presenza di previsioni di viabilità di piano) da realizzare mediante atto registrato e trascritto anche a favore del Comune.
2. Nelle zone agricole, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.

ART. 10 EDIFICABILITÀ

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- a. i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
 - b. i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.
 3. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

ART. 11 SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, di cambio di destinazione d'uso ove si renda necessaria una dotazione ulteriore di parcheggi, di ricostruzione e per ciascun alloggio di nuova formazione gli spazi per il parcheggio privato comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla legge n. 122/89, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

- Residenza	1 mq ogni 10 mc con un minimo di un posto auto per ogni alloggio
- Attrezzature ricettive	1 posto auto ogni 2 posti letto
- Attività per la ristorazione	1 posto auto ogni 4 posti a sedere
- Teatri, cinema, attività sportive e del tempo libero	1 posto auto ogni 10 mq di Slp
- Attività direzionali e commerciali, banche	1 posto auto ogni 20 mq di Slp
- Attività industriali e artigianali	1 mq ogni 50 mq di Slp
2. Nei complessi residenziali deve essere assicurato in ogni caso un posto auto per ogni unità abitativa prevista.
3. La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5 x 2,50.
4. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.
5. In caso di documentata e circostanziata impossibilità, da valutarsi in sede di esame del progetto da parte della Commissione per il Paesaggio/edilizia, a reperire spazi per il parcheggio privato nelle misure sopra indicate, è consentita la loro monetizzazione

TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE

ART. 12 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.
2. Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili. I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:
 - a. per tutti gli edifici che vengono adibiti a sede di esercizi commerciali ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
 - b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50 mq;
 - c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100 mq.
3. Per il soddisfacimento degli standard aggiuntivi di cui ai precedenti punti 2a/2b/2c dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale; la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. I parcheggi pubblici dovranno sempre essere reperiti salvo la dimostrata impossibilità di disporre di spazi idonei, mentre la restante potrà essere monetizzata.
4. Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:
 - a. **R - RESIDENZIALE** (settore abitativo)
R₁ - Abitazioni
Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:
 - sottotetti accessibili
 - tavernette
 - cantinole
 - scale e locali comuni**R₂ - Attrezzature al servizio delle abitazioni**
Comprendono gli impianti ed il servizio per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni.
 - b. **A - AGRICOLA** (settore primario)
Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo:
A₁ - Spazi destinati all'allevamento

Per stalle s'intendono gli spazi destinati all'allevamento sia di autoconsumo che produttivo aziendale.

A₂ - Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

S'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali;

A₃ - Serre

Per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Sono costituite da elementi leggeri rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche.

A₄ - Magazzini e silos

Per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e dei locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

A₅ - Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

A₆ - Impianti e attrezzature agrituristiche, si intendono le attività rientranti in quelle del settore agricolo ma orientate a svolgere funzioni di supporto ricettive, ricreative e commerciali normate da specifica legislazione regionale.

c. **P - PRODUTTIVA** (settore secondario)

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale:

P₁ - Industriale

L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

P₂ - Artigianale

L'attività artigianale si distingue in produzione e di servizio.

P_{2.1} - Artigianato di produzione

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia e la fornitura di prodotti lavorati o semilavorati.

P_{2.2} - Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio è finalizzato alla produzione di servizi necessari a altre funzioni ma soprattutto connessi alla cura della persona e dei beni di uso personale, nonché alla manutenzione della casa e degli edifici produttivi.

P₃ - Depositi a cielo aperto

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

d. **T - TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVA** (settore terziario)

T₁ - Uffici e studi professionali

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio

alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

T₂ - Complessi terziari e direzionali

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

Si definisce attività commerciale o equiparata ogni attività connessa alla vendita o noleggio di merci, alla somministrazione di alimenti e/o bevande o all'erogazione diretta sul posto di servizi al pubblico.

T₃ - Commercio in esercizi di vicinato

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto con superfici di vendita non superiore a 150 mq oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

T₄ - Commercio in medie strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 1.500 mq.

T₅ - Commercio in grandi strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

T₆ - Struttura di Vendita Unitaria

Per Struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una Media o una Grande Struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Non si configura comunque una Struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 150 m²;
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";
- l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita delle Strutture di vendita unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo art. 13, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

Qualora nella Struttura di vendita unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale.

Ai sensi del Capitolo 4, comma 2.1, dell'Allegato A alla DGR VIII/5054/07 e s.m.i., le Strutture di vendita unitarie sono ulteriormente suddivise nelle tipologie definite nei punti seguenti:

T_{6.1} - Centro Commerciale

Per Centro Commerciale si intende una Media o Grande Struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale
- la destinazione specifica o prevalente di commercio
- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente

A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:

T_{6.1.1} - Centro Commerciale tradizionale (CCT)

E' un complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero complesso.

T_{6.1.2} - Centro Commerciale multifunzionale (CCM)

È un complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quello commerciale.

T_{6.1.3} - Factory Outlet Center (FOC)

È una Media o Grande Struttura di vendita, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

T_{6.2} - Parco Commerciale

Per Parco Commerciale si intende un complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due Medie o Grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune".

T₇ - Commercio all'ingrosso

S'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari nei quali viene svolta la vendita all'ingrosso definita ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 114/98. Nel caso in cui l'attività all'ingrosso sia organizzata senza spazi di deposito o di pretrattamento/confezionamento delle merci è classificata come terziario/direzionale.

T₈ - Turistico ricettiva

E' l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione).

T₉ - Turistico ricettiva all'aria aperta

Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a

disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

T₁₀ - Somministrazione di Alimenti e Bevande

Sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.

Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es. centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

T₁₁ - Attività paracommerciali

Sono considerate attività paracommerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti - tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, cornici, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, sale da gioco e biliardo, bingo, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al punto precedente:

- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
 - i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "bingo", sale scommesse e simili)
 - le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.
- e. **IP - INTERESSE PUBBLICO**
- IP₁ - Terziario specialistico e dei servizi**
S'intendono gli impianti di carattere generale al servizio dell'abitato, possono essere pubbliche o di proprietà privata ma aperte al pubblico uso.
- IP₂ - Attrezzature per l'istruzione**
Comprendono gli immobili e le attrezzature private e pubbliche destinate all'istruzione nonché altre attrezzature inerenti l'assistenza e l'educazione.
- IP₃ - Attrezzature per lo spettacolo**
S'intendono gli spazi destinati a cinema, teatro, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.
- IP₄ - Attrezzature culturali**
E' l'insieme di edifici e installazioni estranee all'attività scolastica, destinati allo sviluppo delle conoscenze generali nelle varie branche del sapere.
Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, centri congressuali polivalenti, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.
- IP₅ - Attrezzature sociali e assistenziali**
È l'insieme dei servizi di assistenza sociale disponibili per una comunità urbana e comprendono farmacie, ambulatori, servizi per anziani, per handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.
- IP₆ - Sedi istituzionali e amministrative**
Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.
Le attrezzature comprendono gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.
- IP₇ - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose**
Le attrezzature d'interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazione di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali attività culturali, ricreative e sportive.
- IP₈ - Attrezzature per il verde**

Comprendono le aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il giuoco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate.

Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.)

IP₉ - Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impianistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto.

Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

IP₁₀ - Attrezzature per la sicurezza

Comprendono gli immobili e le attrezzature pubbliche preposte alla sicurezza, compresi i relativi alloggiamenti, spazi per depositi, magazzini e ricovero attrezzi (Carabinieri, Vigili del Fuoco, Protezione Civile).

IP₁₁ - Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolta dei rifiuti solidi urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

5. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili aggregate per settori funzionali comprendono:

a. Destinazione principale: R - Residenziale

Destinazioni complementari/compatibili:

P_{2.2} - Artigianato di servizio, con esclusione delle attività classificate come insalubri, di prima classe, **T₁** - Uffici e studi professionali, **T₃** - Commercio in esercizi di vicinato, **T₈** - Turistico-ricettivo, **T₁₀** - Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T₁₁** - Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti b) e c), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b. Destinazione principale: P - Produttiva

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni di servizio nella misura massima di 150 mq per ciascuna attività, **T₁** - Uffici e studi professionali, **T₃** - Commercio in esercizi di vicinato, **T₄** - Commercio in medie strutture;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui al precedente punto a ed ai successivi punti c, d, e ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

c. Destinazione principale: A - Agricola

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa specificamente localizzate;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a, b ed al successivo punto d ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

d. Destinazione principale: IP - Interesse pubblico

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni di servizio;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a, b, c ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

ART. 13 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE

1. Ambito di applicazione e definizioni

- a. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale o equiparata, definita ai sensi del precedente art. 12.
- b. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.
Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- c. Ai sensi del paragrafo 5 dell'Allegato A alla DGR 4/7/07 n. VIII/5054 e s.m.i., la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in misura di 1/8 della SLP, e vanno applicate le specifiche prescrizioni contenute in tale paragrafo della normativa regionale.
- d. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare
 - non alimentare
- e. Sul territorio Comunale è ammessa la sola tipologia di esercizio di vicinato:

2. Correlazione dei procedimenti

- a. I procedimenti finalizzati ad ottenere i titoli amministrativi ed urbanistico - edilizi, possono anche non essere contestuali.
- b. Apertura di un esercizio di vicinato.
Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R.

12/05, alla DIAP prevista dalle disposizioni di semplificazione attuative della L.R. 1/07 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

- c. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
- d. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.
L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04.
Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.
- e. La conclusione del procedimento di natura urbanistico edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98.

3. Inseadimento di attività commerciali

- a. Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare solo esercizi di vicinato (EVI), ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
- b. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
- c. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza.

ART. 14 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

1. Si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione delle direttive dettate dal Piano Paesaggistico del PTR e dal capo 2 del Titolo II del PTCP che tratta gli "Elementi costitutivi dell'ambiente e del paesaggio".
In particolare ci si riferisce a:
 - Aree assoggettate a vincoli paesaggistici e a disposizioni dell'art. 17 del Piano del Paesaggio Lombardo;
 - Rete natura 2000;
 - Sistema a rete dei collegamenti funzionali – rete ecologica;
 - Aree di naturalità fluviale;
 - Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
 - La valutazione ambientale dei progetti.
2. La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico. Viene perseguita in ottemperanza alle disposizioni impartite dall'art. 18 del PTCP:

- mediante l'individuazione dei centri e dei nuclei storici;
- mediante l'identificazione degli edifici di rilevanza storica, architettonica e culturale, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia, specificando per ciascuno la categoria e le relative modalità d'intervento.
- La specifica normativa d'attuazione è riportata nel successivo articolo del titolo II.

Viene inoltre garantita:

- perseguendo livelli progettuali qualitativamente apprezzabili mediante la valutazione ambientale dei progetti da parte della Commissione per il Paesaggio;
- tutelando e sviluppando il verde:

3. La valutazione ambientale dei progetti

- Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla DGR 22 dicembre 2011 n. 9/2727.
- Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico "Sensibilità paesistica dei siti".

4. La tutela degli ambiti di significativa valenza ambientale

a. Gli ambiti di elevata naturalità: il crinale montano al di sopra della quota di 1.200 metri s.l.m..

- ~~1. Gli ambiti di elevata naturalità sono definiti e regolamentati dall'art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR).~~
- Per tali ambiti il Piano di Governo del Territorio, mediante la presente normativa, coerentemente agli indirizzi del PTR, i cui disposti normativi si intendono qui integralmente recepiti, si propone di:
 - recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
 - recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
 - favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
 - promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
 - recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.
- Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del PTR, le seguenti attività:
 - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento

- dei manufatti esistenti alla data di adozione del PGT, nel rispetto dei parametri delle singole aree ed ambiti, nonché opere di conservazione e di riqualificazione degli insediamenti rurali e pascolivi preesistenti.
- utilizzazione agrosilvopastorale del suolo, ivi compreso il recupero e la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola nel rispetto dei parametri dei singoli ambiti;
 - opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, alla manutenzione dei tracciati stradali preesistenti, alla prevenzione degli incendi, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, nonché ogni opera connessa agli interventi di difesa della pubblica incolumità per effetto di calamità naturali;
 - piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2727/2011;
 - opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
 - eventuali nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima di m 3,00 e con piazzole di scambio; avendo cura di attraversare in modo idraulicamente corretto i corsi d'acqua intercettati dagli stessi tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di esso dilavanti.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; potrà essere regolamentata la percorribilità delle strade agrosilvopastorali mediante limitazione dell'uso a specifiche categorie.
5. Non è consentito:
- l'abbandono di materiali provenienti da scavi, demolizioni, sfalci e da tagli di piante;
 - lo scarico di acque meteoriche al di fuori di appositi ruscelli e cunette recapitanti le acque in modo controllato ed idraulicamente idoneo, negli impluvi naturali.
6. I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare permeabili all'acqua in netta prevalenza.
- b. Le aree di naturalità fluviale: sono definite ai sensi dell'art. 13 del PTCP e riguardano le aree attigue al torrente Liro a confini con il territorio comunale di Campodolcino.
1. Per tali ambiti il Piano di Governo del Territorio, mediante la presente normativa, coerentemente agli indirizzi del PTR, i cui disposti normativi si intendono qui integralmente recepiti, si propone i seguenti obiettivi:
- Ripristino dei boschi ripariali con interventi di riforestazione e di recupero e miglioramento dei boschi già esistenti;

- Ampliamento delle superfici boscate in particolare nelle zone ripariali di maggior erosione da deflusso delle acque;
 - Sistemazione delle sponde in prevalenza con tecniche di ingegneria naturalistica al fine di mantenere un alto livello di permeabilità e di garantire la funzione di filtraggio;
 - Percorribilità ciclo pedonale ed equestre sia con finalità ricreativa che con funzioni di controllo della vegetazione e dello stato delle sponde. Eventuali strade carrabili saranno consentite esclusivamente se al servizio della manutenzione delle sponde e della conduzione delle strutture al servizio della ricreazione;
 - Recupero delle aree a scarsa vocazione colturale con progressiva conversione a bosco di ontano bianco e salice ed a boschi di ontano nero;
 - Recupero di aree degradate e dismesse e di aree attualmente utilizzate per discariche di inerti e per impianti di trattamenti di inerti.
- c. La strada panoramica: il fronte di vedute panoramiche della strada SS36 del Lago di Como e Spluga da S. Giacomo Filippo al passo dello Spluga con significativi punti panoramici.
1. Al fine di tutelare i numerosi e significativi punti di veduta panoramica che si susseguono lungo il tracciato stradale viene posta una fascia di inedificabilità lungo il tracciato.
 2. All'interno di queste fasce non subiscono alcuna specifica limitazione le attività di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT; inoltre non subisce limitazioni oltre quelle già prescritte nella scheda, l'ambito di trasformazione ATR/1 - via Centro.
 3. In nessun caso si possono intraprendere opere che possano costituire ostruzione al fronte vedutistico presente su tutto il lato a valle della strada.
- Sul tracciato della strada SS36 valgono le seguenti prescrizioni specifiche:
1. tutela e valorizzazione della permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;
 2. salvaguardia della permanenza dei "calchi" e degli allineamenti all'interno degli abitati;
 3. salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;
 4. salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta;
 5. perseguimento del decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei ecc.);
 6. inibizione o comunque massima limitazione della realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.
- d. La disciplina per la realizzazione delle "greenways": per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i 'tracciati guida paesistici'" dell'elaborato "Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici" del PTR

ed all'allegato "Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".

Sui sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclo pedonale valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

1. devono essere tutelati e valorizzati quale infrastruttura per la fruizione sostenibile del paesaggio e al contempo componente connotativa dello stesso,
2. devono esserne mantenute di massima le dimensioni, il fondo naturale, la vegetazione e le finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale,
3. vanno promosse le iniziative volte alla manutenzione e riqualificazione dei sentieri e dei percorsi pedonali in disuso,
4. devono esser impediti interventi che possano frammentare la continuità e/o comprometterne le connotazioni specifiche di rete di mobilità a carattere principalmente pedonale o ciclo-pedonale.

e. Cartellonistica e mezzi pubblicitari: valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

1. cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
2. cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
3. cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.
4. La cartellonistica stradale sarà realizzata e posizionata rispettando la normativa dettata dal Regolamento approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 27.01.2011.

f. Tutela dell'albero monumentale "Pino silvestre di valore per portamento e forma in località Cassinaccio/Olcera, quota m 1370": esso viene assoggettato alle seguenti prescrizioni specifiche:

1. l'albero è un bene paesaggistico soggetto alle disposizioni di cui al Titolo I, parte terza, del D.Lgs. 42/2004;
2. l'albero è da destinare all'invecchiamento indefinito ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. 31/2008;
3. esso è riconosciuto quale monumento naturale di cui alla L.R. 86/1983;
4. Il taglio dell'esemplare riconosciuto albero monumentale può essere effettuato solo per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie, previo adeguato accertamento da parte di tecnico forestale

circa l'impossibilità di adottare soluzioni alternative. Prima del taglio dovrà essere data comunicazione agli enti competenti.

- g. Tutela del corridoio aereo della rete ecologica del PTCP ai fini della migrazione dell'avifauna: esso viene assoggettato alle seguenti prescrizioni specifiche:
1. al fine di limitare l'inquinamento luminoso è fatto divieto di installare fari o fasci luminosi rivolti verso l'alto; limitatamente ai monumenti/chiese/campanili è consentito porre l'illuminazione su tre lati, lasciando privo di illuminazione almeno un lato al fine di tutelare gli eventuali chiroterteri che possono così utilizzarlo come luogo di rifugio o nursery;
 2. le nuove linee elettriche di alta e media tensione non interrato dovranno prevedere apposite misure di mitigazione, quali ad esempio guaine di protezione contro l'elettrocuzione o spirali contro gli impatti lungo i cavi o essere realizzati in elicord.

ART. 15 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 16 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 17 PRESCRIZIONI INERENTI IL PIANO DI GESTIONE DEL SIC VAL ZERTA

Sono definite negli elaborati di supporto specialistico inerente il piano di gestione, approvato dall'Amministrazione Provinciale di Sondrio con delibera di C.P. 62 del 29/11/2011

Con riferimento a detto strumento, il rilascio di tutti i titoli abilitativi per gli interventi ricadenti all'interno del SIC è subordinato alle prescrizioni in esso contenute, con particolare riferimento alle procedure di valutazione di incidenza.

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI

ART. 18 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.
 - a. Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Per gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.
 - b. Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione.

ART. 19 NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE CON RESIDENZA STABILE. (NAF1)

1. Definizione

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani con residenza stabile che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

2. Localizzazione

Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alla scala 1:2000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con cinque diversi gradi di fattibilità.

I nuclei sono:

- a. Vho;
- b. La Squadra;
- c. Cimaganda;
- d. Lirone;
- e. Gallivaggio;
- f. S. Giacomo;
- g. Uggia di sotto;
- h. Uggia di sopra;
- i. Cà Ponte;

- j. Motta;
- k. La Motta;
- l. Cà di Rusca;
- m. Olmo;
- n. Crotti di Olmo;
- o. S. Bernardo, Strecchio;
- p. Salariga;
- q. Martinone;
- r. S. Rocco;

3. Finalità degli interventi

Nei nuclei, gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- a. alla conservazione dei valori storici, artistici ed ambientali;
- b. alla razionalizzazione delle funzioni edilizie e urbane mediante una organica definizione delle destinazioni d'uso, delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- c. alla tutela e al recupero degli edifici, degli spazi liberi e dei beni di interesse culturale.

4. Individuazione delle zone di recupero.

I nuclei sono definiti Zone di Recupero ai sensi della Legge 457/1978.

Nelle Zone di Recupero, il Comune potrà individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree da assoggettare a Piano di Recupero con le modalità e i limiti temporali previste dalla Legge 457/1978.

5. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'ART. 12).

6. Parametri edificatori

I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria:

la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.

H Altezza massima:

per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.

Dss, Dsc, Dsp - distanze:

le distanze tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp) non dovranno essere inferiori a quelle preesi-

stenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

7. Documentazione dello stato di fatto

- a. I progetti degli interventi devono illustrare, con elaborati descrittivi, grafici e fotografici, lo stato di fatto degli ambiti degli interventi, con riferimento alla presenza di beni culturali e a situazioni urbanistiche ed edilizie di interesse storico, artistico ed ambientale;
- b. Gli elaborati contenenti le "Modalità d'intervento" sono considerati prescrittivi al fine dell'applicazione delle presenti norme e indicativi della morfologia dei luoghi; il rilievo dello stato di fatto allegato al progetto degli interventi è riconosciuto come documento probatorio.

8. Modalità d'intervento.

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/2005 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

La classificazione degli interventi (graficamente rappresentata nell'elaborato grafico n. 3.1.) e le modalità operative sono le seguenti:

a. Grado d'intervento di livello 1 (GL1) - *Restauro e consolidamento finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale.*

I tipi di intervento sono:

- a. il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i piazzali, gli orti, i giardini e i chiostri.
- b. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali principali come i solai, le volte, le scale, il tetto;
- c. il ripristino del manto di copertura originale.
- d. la ricostruzione di elementi architettonici-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari.
- e. l'eliminazione delle superfetazioni giudicate come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- f. l'inserimento degli impianti tecnologici, igienico-sanitari e di protezione termica indispensabili per l'adattamento dell'edificio alle attuali condizioni di abitabilità.

Il progetto degli interventi deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, che riporti anche gli apparati decorativi, le aree di pertinenza e una documentazione storico-filologica dell'edificio.

Gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
 - restauro e consolidamento;
- si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

b. Grado d'intervento di livello 2 (GL2) – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.

Gli interventi riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico, sia perché rappresentativi dell'architettura di un'epoca, o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell'involucro esterno con la parziale modifica delle partiture di facciata e dei materiali di finitura.

Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.

Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza e da un'analisi storico-filologica.

Gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia interna;

si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

c. Grado d'intervento di livello 3 (GL3) – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con vincolo di sedime e sagoma.

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico ambientali, sono congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi sono finalizzati alla ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.

Il tipo di intervento prevede la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, senza la possibilità di variare la sagoma originale e di apportare correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

Gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
- si attuano mediante titolo abilitativo diretto
- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione;
- si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

d. Grado d'intervento di livello 4 (GL4) – Ricostruzione edifici diruti.

Gli interventi riguardano le opere di ricostruzione di edifici diruti e/o parzialmente diruti, identificati nelle tavole di azionamento con apposita campitura, anche mediante ripristino dell'originaria sagoma volumetrica certificata da un tecnico abilitato con approfondita analisi storica, grafica, fotografica e catastale.

si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

e. Grado d'intervento di livello 5 (GL5) – Ricomposizione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica.

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio e di coerenza morfologica con l'esistente impianto urbanistico, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico, caratterizzandone il tessuto urbanistico.

Gli interventi sono finalizzati alla trasformazione dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante.

Il tipo di intervento prevede la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con la possibilità di variare la sagoma originale e di apportare correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

Gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;

- restauro;

- risanamento conservativo;

si attuano mediante titolo abilitativo diretto

- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricomposizione volumetrica;

si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

9. Modifica del grado d'intervento

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di un diverso grado di intervento rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzia i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

10. Indirizzi di tutela

Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 8. si applicano i seguenti indirizzi di tutela:

a. Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da componenti di particolare rilevanza architettonica ed artistica caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione;

b. L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e/o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione;

c. Per gli edifici un tempo utilizzati ad uso agricolo (stalle, fienili, ecc.) fermo restando la possibilità della sostituzione di parti degradate e il consolidamento delle strutture ammalorate, è possibile, nel caso in cui si di-

mostri l'insufficienza delle caratteristiche statiche e strutturali dell'edificio, operare interventi di sostituzione dello stesso. Gli interventi dovranno in ogni caso conservare le seguenti caratteristiche architettoniche e compositivi:

- ritmi verticali dei pilastri, mantenendo, se esistente, la distinzione fra elementi verticali e parti di tamponamento perimetrali;
 - ritmi orizzontali dei piani, mantenendo, se esistente, la distinzione fra il piano terra e il piano superiore;
 - conservazione delle particolarità compositive ed architettoniche quali archi e lesene, di cui è possibile solamente modificarne la profondità;
- d. L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti;
- e. Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziali. Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistente; in caso di loro abbattimento non è consentito il recupero in altra localizzazione. Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.
- f. Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziali.
- g. Gli interventi su edifici connotati dalla presenza di giardino di particolare pregio, di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.
- h. Le recinzioni sono ammesse con tipologie compositivamente rispettose degli edifici dei quali sono pertinenza e con altezza inferiore a mt. 1,50 rispetto alla quota della pavimentazione pubblica adiacente. Le recinzioni esistenti se non fatiscenti, possono essere conservate e sistemate.
- i. In ogni caso e per qualsiasi intervento è consentito rimodellare le quote altimetriche del terreno adiacente agli edifici mediante la realizzazione di terrazzamenti con altezze massime di m 1,50.

ART. 20 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE CON RESIDENZA STAGIONALE. (NAF2)

1. Definizione

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati edilizi posti a quote superiori a 1.000 m., caratterizzati, a motivo della loro ubicazione, dalla presenza di sola residenza stagionale e che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

2. Localizzazione

Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alla scala 1:2000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1000 con cinque diversi gradi di fattibilità.

I nuclei sono:

- a. Bondeno;
- b. Cauga Val Drogo;
- c. S. Antonio Val Drogo;;
- d. Cà di Bara;
- e. Agoncio;
- f. Cà di Braga;
- g. Dalò;
- h. Sommarovina;
- i. Prà Sotto, La Foppa;
- j. Fontana;
- k. Tecciali;
- l. Albareda;
- m. Cigolino;
- n. Saraia;
- o. Post de Mez;

3. Finalità degli interventi

Nei nuclei, gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- a. alla conservazione dei valori storici, artistici ed ambientali;
- b. alla razionalizzazione delle funzioni edilizie e urbane mediante una organica definizione delle destinazioni d'uso, delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- c. alla tutela e al recupero degli edifici, degli spazi liberi e dei beni di interesse culturale.

4. Individuazione delle zone di recupero.

I nuclei sono definiti Zone di Recupero ai sensi della Legge 457/1978.

Nelle Zone di Recupero, il Comune potrà individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree da assoggettare a Piano di Recupero con le modalità e i limiti temporali previste dalla Legge 457/1978.

5. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'ART. 12).

6. Parametri edificatori

I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria:
la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.
- H** Altezza massima:
per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.
- Dss, Dsc, Dsp** - distanze:
le distanze tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp) non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

7. Documentazione dello stato di fatto

- a. I progetti degli interventi devono illustrare, con elaborati descrittivi, grafici e fotografici, lo stato di fatto degli ambiti degli interventi, con riferimento alla presenza di beni culturali e a situazioni urbanistiche ed edilizie di interesse storico, artistico ed ambientale;
- b. Gli elaborati contenenti le "Modalità d'intervento" sono considerati prescrittivi al fine dell'applicazione delle presenti norme e indicativi della morfologia dei luoghi; il rilievo dello stato di fatto allegato al progetto degli interventi è riconosciuto come documento probatorio.

8. Modalità d'intervento.

La classificazione degli interventi (graficamente rappresentata nell'elaborato grafico n. 3.2) e le modalità operative sono le seguenti:

a. Grado d'intervento di livello 1 (GL1) - Restauro e consolidamento finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale.

I tipi di intervento sono:

- a. il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i piazzali, gli orti, i giardini e i chiostri.
- b. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali principali come i solai, le volte, le scale, il tetto;
 - c. il ripristino del manto di copertura originale.
 - d. la ricostruzione di elementi architettonici-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari.
 - e. l'eliminazione delle superfetazioni giudicate come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
 - f. l'inserimento degli impianti tecnologici, igienico-sanitari e di protezione termica indispensabili per l'adattamento dell'edificio alle attuali condizioni di abitabilità.

Il progetto degli interventi deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, che riporti anche gli apparati decorativi, le aree di pertinenza e una documentazione storico-filologica dell'edificio.

Gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
 - restauro e consolidamento;
- si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

b. Grado d'intervento di livello 2 (GL2) – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.

Gli interventi riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico, sia perché rappresentativi dell'architettura di un'epoca, o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell'involucro esterno con la parziale modifica delle partiture di facciata e dei materiali di finitura.

Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.

Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza e da un'analisi storico-filologica.

Gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia interna;
- si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

c. Grado d'intervento di livello 3 (GL3) – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con vincolo di sedime e sagoma.

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico ambientali, sono congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi sono finalizzati alla ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.

Il tipo di intervento prevede la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, senza la possibilità di variare la sagoma originale e di apportare correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

Gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
- si attuano mediante titolo abilitativo diretto
- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione;
- si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

d. Grado d'intervento di livello 4 (GL4) – Ricostruzione edifici diruti.

Gli interventi riguardano le opere di ricostruzione di edifici diruti e/o parzialmente diruti, identificati nelle tavole di azionamento con apposita campitura, anche mediante ripristino dell'originaria sagoma volumetrica certificata da un tecnico abilitato con approfondita analisi storica, grafica, fotografica e catastale.

si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

e. Grado d'intervento di livello 5 (GL5) – Ricomposizione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica.

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio e di coerenza morfologica con l'esistente impianto urbanistico, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico, caratterizzandone il tessuto urbanistico.

Gli interventi sono finalizzati alla trasformazione dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante.

Il tipo di intervento prevede la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con la possibilità di variare la sagoma originale e di apportare correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

Gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
- si attuano mediante titolo abilitativo diretto
- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricomposizione volumetrica;
- si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

9. Modifica del grado d'intervento

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di un diverso grado d'intervento rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzia i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

10. Indirizzi di tutela

Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 8. si applicano i seguenti indirizzi di tutela:

- a. Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da componenti di particolare rilevanza architettonica ed artistica caratterizzanti l'edificio devono garantire il mantenimento e la valorizzazione;
- b. L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e/o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione;
- c. Per gli edifici un tempo utilizzati ad uso agricolo (stalle, fienili, ecc.) fermo restando la possibilità della sostituzione di parti degradate e il consolidamento delle strutture ammalorate, è possibile, nel caso in cui si dimostri l'insufficienza delle caratteristiche statiche e strutturali dell'edificio, operare interventi di sostituzione dello stesso. Gli interventi dovranno in ogni caso conservare le seguenti caratteristiche architettoniche e compositive:
 - ritmi verticali dei pilastri, mantenendo, se esistente, la distinzione fra elementi verticali e parti di tamponamento perimetrali;
 - ritmi orizzontali dei piani, mantenendo, se esistente, la distinzione fra il piano terra e il piano superiore;
 - conservazione delle particolarità compositive ed architettoniche quali archi e lesene, di cui è possibile solamente modificarne la profondità;
- d. L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti;
- e. Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziali. Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistente; in caso di loro abbattimento non è consentito il recupero in altra localizzazione. Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.
- f. Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziali.
- g. Le recinzioni sono ammesse con tipologie compositivamente rispettose degli edifici dei quali sono pertinenza e con altezza inferiore a mt. 1,50 rispetto alla quota della pavimentazione pubblica adiacente. Le recinzioni esistenti se non fatiscenti, possono essere conservate e sistemate.

- h. In ogni caso e per qualsiasi intervento è consentito rimodellare le quote altimetriche del terreno adiacente agli edifici mediante la realizzazione di terrazzamenti con altezze massime di m 1,50.

ART. 21 BAITE E NUCLEI D'ALPEGGIO (BA)

1. Definizione

La zona comprende i nuclei localizzati a monte con destinazione d'uso originariamente agricola che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

2. Localizzazione

Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alla scala 1:2.000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con quattro diversi gradi di fattibilità.

I nuclei sono:

- a. Avero;
- b. Olcera;
- c. Alpe Prosto;
- d. Lendine;
- e. Laguzzolo;
- f. Zecca;
- g. Tecchio;
- h. Francadiscio;
- i. Calones;

3. Finalità degli interventi

Nei nuclei, gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- a. alla conservazione dei valori storici, artistici ed ambientali;
- b. alla tutela e al recupero degli edifici, degli spazi liberi e dei beni di interesse culturale.

Per tutti gli edifici esistenti e con attività dismesse, aventi impianto tipologico confacente, sono consentite destinazioni d'uso residenziali o assimilabili alla residenza mediante gli interventi di cui al successivo comma 8.

4. Individuazione delle zone di recupero.

I nuclei sono definiti Zone di Recupero ai sensi della Legge 457/1978.

Nelle Zone di Recupero, il Comune potrà individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree da assoggettare a Piano di Recupero con le modalità e i limiti temporali previste dalla Legge 457/1978.

5. Destinazioni d'uso

Principale: **A – Agricola** (punto 5c dell'ART. 12).

6. Parametri edificatori

I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria:

la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quel-

la degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.

H Altezza massima:

per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.

Dss, Dsc, Dsp - distanze:

le distanze tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp) non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

7. Documentazione dello stato di fatto

- a. I progetti degli interventi devono illustrare, con elaborati descrittivi, grafici e fotografici, lo stato di fatto degli ambiti degli interventi, con riferimento alla presenza di beni culturali e a situazioni urbanistiche ed edilizie di interesse storico, artistico ed ambientale;
- b. Gli elaborati contenenti le "Modalità d'intervento" sono considerati prescrittivi al fine dell'applicazione delle presenti norme e indicativi della morfologia dei luoghi; il rilievo dello stato di fatto allegato al progetto degli interventi è riconosciuto come documento probatorio.

8. Modalità d'intervento.

La classificazione degli interventi (graficamente rappresentata nell'elaborato grafico n. 3.3) e le modalità operative sono le seguenti:

a. Grado d'intervento di livello 1 (GL1) - Restauro e consolidamento finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale.

I tipi di intervento sono:

- a. il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i piazzali, gli orti, i giardini e i chioschi.

- b. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali principali come i solai, le volte, le scale, il tetto;
- c. il ripristino del manto di copertura originale.
- d. la ricostruzione di elementi architettonici-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari.
- e. l'eliminazione delle superfetazioni giudicate come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- f. l'inserimento degli impianti tecnologici, igienico-sanitari e di protezione termica indispensabili per l'adattamento dell'edificio alle attuali condizioni di abitabilità.

Il progetto degli interventi deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, che riporti anche gli apparati decorativi, le aree di pertinenza e una documentazione storico-filologica dell'edificio.

Gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
 - restauro e consolidamento;
- si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

b. Grado d'intervento di livello 2 (GL2) – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.

Gli interventi riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico, sia perché rappresentativi dell'architettura di un'epoca, o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell'involucro esterno con la parziale modifica delle partiture di facciata e dei materiali di finitura.

Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.

Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza e da un'analisi storico-filologica.

Gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia interna;
- si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

c. Grado d'intervento di livello 3 (GL3) – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con vincolo di sedime e sagoma.

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico ambientali, sono congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi sono finalizzati alla ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.

Il tipo di intervento prevede la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, senza la possibilità di variare la sagoma originale e di apportare correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

Gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;

- restauro;

- risanamento conservativo;

si attuano mediante titolo abilitativo diretto

- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione;

si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

d. Grado d'intervento di livello 4 (GL4) – Ricostruzione edifici diruti.

Gli interventi riguardano le opere di ricostruzione di edifici diruti e/o parzialmente diruti, identificati nelle tavole di azionamento con apposita campitura, anche mediante ripristino dell'originaria sagoma volumetrica certificata da un tecnico abilitato con approfondita analisi storica, grafica, fotografica e catastale.

Gli interventi si attuano mediante piano di recupero.

9. Modifica del grado d'intervento

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di un diverso grado di intervento rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzia i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

10. Indirizzi di tutela

Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 8. si applicano i seguenti indirizzi di tutela:

a. Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da componenti di particolare rilevanza architettonica ed artistica caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione;

b. L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e/o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione;

c. Per gli edifici un tempo utilizzati ad uso agricolo (stalle, fienili, ecc.) fermo restando la possibilità della sostituzione di parti degradate e il consolidamento delle strutture ammalorate, è possibile, nel caso in cui si dimostri l'insufficienza delle caratteristiche statiche e strutturali dell'edificio, operare interventi di sostituzione dello stesso. Gli interventi dovranno in ogni caso conservare le seguenti caratteristiche architettoniche e compositive:

- ritmi verticali dei pilastri, mantenendo, se esistente, la distinzione fra elementi verticali e parti di tamponamento perimetrali;

- ritmi orizzontali dei piani, mantenendo, se esistente, la distinzione fra il piano terra e il piano superiore;
- conservazione delle particolarità compositive ed architettoniche quali archi e lesene, di cui è possibile solamente modificarne la profondità;
- d. Per tutti gli edifici che presentano difformità rispetto ai requisiti minimi dell'altezza interna ai fini dell'abitabilità, è consentito l'incremento funzionale al soddisfacimento di detto requisito igienico sanitario.
- e. L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti;
- f. Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziali. Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistente; in caso di loro abbattimento non è consentito il recupero in altra localizzazione. Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.
- g. Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziali.
- h. Le recinzioni sono ammesse con tipologie compositivamente rispettose degli edifici dei quali sono pertinenza e con altezza inferiore a m 1,50 rispetto alla quota della pavimentazione pubblica adiacente. Le recinzioni esistenti se non fatiscenti, possono essere conservate e sistemate.
- i. In ogni caso e per qualsiasi intervento è consentito rimodellare le quote altimetriche del terreno adiacente agli edifici mediante la realizzazione di terrazzamenti con altezze massime di m 1,50.

11. Prescrizioni particolari

Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie particolari:

- a. Per le superfici esterne delle murature la finitura dovrà essere realizzata:
 - in pietra naturale o raso pietra;
 - con intonaci colorati in pasta con l'esclusione di materiali plastici;
 - in legno.
- b. I fori esistenti (porte, portoni, finestre) devono essere conservati in numero e forma per quanto possibile e con soglie e davanzali in granito o beola locale al rustico.
- c. Le coperture dei fabbricati devono mantenere le caratteristiche originarie in termini di struttura, falde, pendenze e orientamento e devono essere realizzati con orditura in legno e manto in pietra naturale.
- d. I serramenti, antoni e portoncini devono essere in legno naturale o verniciato.
- e. I balconi devono essere realizzati in legno o pietra naturale con parapetti in legno o ferro a disegno e lavorazione semplice.

ART. 22 BENI DI INTERESSE CULTURALE.

1. Caratteri generali

Sono edifici di pregio architettonico, ovvero beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico e relative pertinenze quelli di seguito elencati:

Edifici e manufatti in genere di valore archeologico, storico, ambientale:

- La Squadra e rustici adiacenti;
- Case Canoa;
- Case Canoa, crotto del leone;

Chiesette d'alpe o di particolare valore ambientale:

- Averò;
- Dalò;
- Drogo, S. Antonio;
- Vho;
- La Motta, S. Guglielmo;

Edicole e cappelle:

- Cimaganda
- Lirone, sulla SS. 36
- Gallivaggio, sulla SS. 36
- San Giacomo, di S. Guglielmo sulla SS. 36
- La Motta, cappella del Santo

Nuclei di particolare valore architettonico ambientale:

- Olmo, nucleo Zecca
- Olmo, nucleo Costa

Fontane monolitiche o di rilevante valore:

- Centro fontana XVII sec.
- San Bernardo
- Dalò

Incisioni rupestri e massi avelli:

- Vho, la "Scribaita"
- galleria dello Stotz, lapide austriaca

Strade romane e medioevali:

- Porpiano, strada "del Pron"

Strade austriache e del Lombardo-Veneto

- Stotz, galleria
- Canoa, strada austriaca

2. Modalità d'intervento

Sui sopraindicati manufatti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna per gli edifici secondo procedure e metodiche riconducibili al grado di intervento di livello 2 (GL2) di cui al comma 8 del precedente ART. 19.

Per questi beni è comunque esclusa la possibilità di modifica del grado di intervento di cui al comma 8 del precedente ART. 19. Qualsiasi intervento richiede il parere obbligatorio della Commissione di Valle per l'Ambiente e/o dei Beni Ambientali

ART. 23 AREE ED AMBITI CON PRESENZA DI CROTTI. (CR)

1. Caratteri generali

La zona comprende le aree dove sono presenti i "crotti" di interesse storico, artistico ed ambientale per le loro caratteristiche urbanistiche ed architettoniche che, per tali caratteristiche ne sono parte integrante

2. Finalità degli interventi

Nei nuclei, gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- a. alla conservazione dei valori storici, artistici ed ambientali;
- b. alla tutela e al recupero degli edifici, degli spazi liberi e dei beni di interesse culturale;
- c. alla integrazione degli edifici con l'ambiente naturale circostante al quale devono la giustificazione della loro origine, nella loro utilizzazione e della loro conservazione nel tempo;
- d. al miglioramento dello stato attuale degli edifici e dei servizi svolti con particolare riguardo alla valorizzazione turistica e commerciale della zona.

3. Destinazioni d'uso

a. Principale:

A₂ – Locali per la conservazione dei prodotti agricoli

b. Destinazioni complementari/compatibili:

T₃ - Commercio in esercizi di vicinato

T₁₀ - Esercizi pubblici

c. Destinazioni non ammissibili:

Tutte le altre destinazioni elencate all'ART. 12 delle presenti N.T.A, con l'esclusione di quelle già contemplate ai precedenti punti 1 e 2

4. Modalità d'intervento

Gli interventi ammessi sono:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia che riguardi esclusivamente opere interne.

ART. 24 AREE ED AMBITI A DENSITA' MEDIO ALTA DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE (DMA)

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti ad elevata densità edilizia comprendono gli insediamenti il cui indice di utilizzazione fondiaria è mediamente superiore a 1,50 mc/mq

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'ART. 12).

3. Modalità d'intervento

- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti esclusivamente dell'organismo edilizio.

- b. Nei lotti liberi, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, è consentita a titolo abilitativo semplice nuova edificazione.

4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria
- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente per volumetrie inferiori ad 1,50 mc/mq, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 1,60 mc/mq.
- b. Nei lotti liberi per la realizzazione di nuove costruzioni si applica l'indice massimo di 1,50 mc/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore al 35% del lotto.
- H** Altezza massima di m 10,00.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00
- Af** Area filtrante uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.

ART. 25 AREE ED AMBITI A MEDIA DENSITÀ DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO URBANO (DM)

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti a media densità edilizia comprendono la prevalente porzione di insediamenti che concorrono a strutturare il tessuto urbano, il cui indice di utilizzazione fondiaria è mediamente compreso tra 0,80 e 1,20 mc/mq

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'ART. 12).

3. Modalità d'intervento

- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti esclusivamente dell'organismo edilizio.
- b. Nei lotti liberi, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, è ammessa a titolo abilitativo semplice nuova edificazione.

4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria
- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme gli ampliamenti sono consentiti a titolo abilitativo semplice fino al raggiungimento dell'indice massimo di 1,50 mc/mq.
- b. Nei lotti liberi per la realizzazione di nuove costruzioni a titolo abilitativo semplice si applica l'indice massimo di 1,20 mc/mq.

- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 30% del lotto.
- H** Altezza massima di m 10,00.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

ART. 26 AREE ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE VOLUMETRICA (ARV)

1. Caratteri generali

Si tratta di edifici e relative pertinenze di frangia al tessuto comprendenti edifici rustici connotati da significativi episodi di degrado edilizio e paesaggistico che si intendono riqualificare.

2. Destinazioni d'uso

Per tutti gli edifici esistenti aventi impianto tipologico confacente, sono consentite destinazioni d'uso residenziali o assimilabili alla residenza mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio.

3. Modalità d'intervento

Mediante titolo abilitativo diretto sono consentite opere di:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento della sagoma esterna, ivi comprese le opere di recupero di volumi parzialmente diruti
5. ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione planovolumetrica
6. Ampliamenti una tantum nella misura massima del 30% della volumetria esistente.

4. Prescrizioni particolari

- a. Qualsiasi intervento sull'edificato rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico tipico dell'architettura agricola locale.
- b. I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.
- c. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.
- d. In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.

ART. 27 AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI (PR)

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalla prevalente destinazione d'uso produttiva.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **P – Produttiva** (punto 5b dell'ART. 12).

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 0,7 mq/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%.

H Altezza massima di m 10,00;

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.

Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.

5. Prescrizioni particolari

a. Sono consentite altezze maggiori di quelle previste, per particolari esigenze tecnologiche (serbatoi, fumaioli, ecc...) sino alla quota di m 15,00, a condizione che la soluzione risulti ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante.

b. Sono ammesse tettoie solo per i fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, non computabili ai fini del rapporto di copertura, nella misura non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio o del complesso produttivo (con un massimo di 200 mq e h. m 6,00).

c. In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.

d. Nel caso di attività rumorose in prossimità di edifici residenziali la dislocazione delle aperture non dovrà essere prospiciente le abitazioni.

ART. 28 AREE PRODUTTIVE DI INTERESSE GENERALE (PRIG)

Le aree individuate con questa definizione sono destinate all'erogazione di servizi per la collettività.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla alla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

ART. 29 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO (AP)

1. Caratteri generali

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono utilizzabili tramite iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

Queste aree si suddividono in:

- a. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali;
- b. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:
 - 1 insediamenti industriali ed artigianali;
 - 2 insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, adeguamenti igienico sanitari e risanamento conservativo.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento

- a. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali
 - l. Aree per i singoli servizi che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:
 - la strutture per l'istruzione;
 - lb strutture per la cultura;
 - lc strutture per lo spettacolo;
 - ld strutture sanitarie;
 - le strutture assistenziali;
 - lf attrezzature per l'esercizio del culto;
 - lg strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza;
 - lh strutture di aggregazione e partecipazione;
 - li strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.

la - Aree per le strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

lb/c/d/e/g/h/i - Aree per le strutture per la cultura, lo spettacolo, sanitarie assistenziali, servizi di sicurezza ed emergenza, aggregazione e partecipazione, servizi ai cittadini

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

If - Strutture per l'esercizio del culto

Sono le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 1,50 mc/mq
- H** Altezza massima di m 9,50
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%

II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, I-SO).

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

III. Aree per i parcheggi pubblici

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 22/99.

ART. 30 AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (AT)

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla alla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Tra le strutture di supporto una particolare menzione spetta alle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla presente normativa l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto per gli ambiti cui appartengono, normati nel Titolo III delle presenti norme;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

ART. 31 AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ ESTRATTIVA (AE)

1. Le aree destinate all'attività estrattiva sono quelle contraddistinte dalla presenza di attività estrattive in corso o in previsione futura; la loro delimitazione, le destinazioni d'uso e le modalità di intervento derivano dalla Pianificazione a livello provinciale.
2. Il Piano delle Attività Estrattive di Cava, è stato approvato dalla Regione Lombardia con Delibera di Consiglio Regionale VIII/357 del 20 marzo 2007 in cui le stesse sono identificate con le sigle ATEp53.
3. Il Piano cave settore lapidei è stato approvato dalla Regione Lombardia, con Deliberazione Consiglio Regionale del 20.11.2001 VII/356 e riguardano i sti in località Mescolana, Vignola e Motto di Bondeno.

ART. 32 AREE ED AMBITI DI INTERESSE NATURALE (IN)

1. Caratteri generali

La zona comprende le aree caratterizzate dalla presenza di elementi di valore naturalistico ed ambientale tipici del paesaggio montano, oltre alla presenza di ambiti urbani e rurali di interesse storico-paesaggistico.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A – agricola** (punto 5c dell'ART. 12).

3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assenti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità ed i parametri indicati nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12. La distanza di manufatti ed edifici dalle strade deve essere uguale o maggiore di m 5,00; la distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00. Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100,00 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti. La distanza tra pareti sia finestrate che non finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Per tutti gli edifici esistenti e con attività dismesse, aventi impianto tipologico confacente, sono consentite destinazioni d'uso residenziali o assimilabili alla residenza mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ricostruzione delle parti ammalorate o dirute con il rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali originali della tradizione locale.

Sono inoltre ammessi, per i soli edifici ricadenti in classe geologica 1, 2 e 3 e con il rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali originali della tradizione locale, limitati aumenti di volumetria, al solo scopo di un migliore utilizzo funzionale dell'edificio stesso (installazione di servizi igienici, aumento delle altezze di interpiano), purché tale aumento non superi il 20% della volumetria esistente.

E' inoltre ammessa, mediante permesso di costruire, la realizzazione di magazzini completamente interrati con funzioni diverse purché mantengano inalterato lo stato dei luoghi; il permesso di costruire deve essere corredato da una puntuale documentazione dello stato di fatto con rilievi planovolumetrici e fonografici nonché da un congruo numero di sezioni.

Per l'utilizzo residenziale stagionale e/o temporaneo degli edifici siti in aree non urbanizzate, gli stessi devono essere provvisti di autorizzazione alla captazione dell'acqua e allo scarico delle acque reflue rilasciati dagli organismi competenti.

Al fine di consentire attività, che pur non svolte da soggetti aventi i requisiti di cui al Titolo III della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente naturale, tutelando la morfologia del suolo e l'equilibrio ecologico complessivo, negli ambiti di interesse naturale è ammessa, compatibilmente con le esigenze di un corretto inserimento ambientale, la costruzione di pollai, ricoveri per ovini e/o caprini, soste ecc., aventi i seguenti parametri e caratteristiche:

- indice di edificabilità fondiaria $\leq 0,006$ mq/mq con un massimo di 15 mq. per ogni ambito unitario di proprietà in riferimento allo stato della proprietà alla data di adozione del PGT;
- altezza massima al colmo del tetto $\leq 2,50$ m;
- altezza massima all'imposta del tetto $\leq 2,00$ m;
- distanza dai confini $\Rightarrow 5,00$ m;
- distanza dai fabbricati $\Rightarrow 10,00$ m;
- distanza dal ciglio stradale, maggiore o uguale a m 5,00.

4. Prescrizioni particolari

Nella zona inoltre sono consentiti i seguenti interventi:

- a. opere idrauliche finalizzate alla difesa del suolo;
- b. derivazioni d'acqua superficiali destinate all'approvvigionamento idropotabile, o ad uso idroelettrico, con potenza nominale di concessione non superiore a 50 kW e potenza installata inferiore a 100 kW;
- c. coltivazione di cave già in esercizio, secondo le prescrizioni contenute nel Piano cave provinciale;
- d. inoltre si applicano i disposti di cui al precedente ART. 14;
- e. la realizzazione delle recinzioni è consentita solo per le pertinenze delle residenze e delle strutture aziendali, nonché per i fondi agricoli ove si attuino coltivazioni o forme di allevamento che le rendano necessarie; le recinzioni dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio.

ART. 33 AREE DI RISPETTO INTEGRALE (RI)

1. Caratteri generali

La zona comprende le aree che per la loro particolare natura e configurazione costituiscono un paesaggio di elevata importanza scenografica e paesistica.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A – agricola** (punto 5c dell'ART. 12).

3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono ammessi unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità ed i parametri indicati nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12. La distanza di manufatti ed edifici dalle strade deve essere uguale o maggiore di m 5,00; la distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00. Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100,00 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti. La distanza tra pareti sia finestrate che non finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Per tutti gli edifici esistenti e con attività dismesse, aventi impianto tipologico confacente, sono consentite destinazioni d'uso residenziali o assimilabili alla residenza mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordi-

naria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ricostruzione delle parti ammalorate o dirute con il rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali originali della tradizione locale.

Per l'utilizzo residenziale stagionale e/o temporaneo degli edifici, gli stessi devono essere provvisti di autorizzazione alla captazione dell'acqua e allo scarico delle acque reflue rilasciati dagli organismi competenti.

Solo per i rifugi alpini e per i bivacchi è consentito il recupero edilizio e ampliamento ai fini di migliorare la qualità della ricettività, mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali tipiche dei rifugi. La possibilità di costruire nuovi rifugi è ammessa unicamente mediante il recupero di edifici o strutture esistenti.

4. Prescrizioni particolari

Nella zona sono posti i seguenti divieti:

- a. svolgimento di attività di circolazione motorizzata al di fuori delle strade, fatta eccezione per i mezzi agricoli e forestali, per i mezzi di soccorso, di controllo e di sorveglianza, nonché ai fini dell'accesso al fondo e all'azienda da parte degli aventi diritto, in qualità di proprietari, lavoratori o gestori;
- b. bonifica idraulica delle zone umide naturali;
- c. utilizzo dell'elicottero per finalità turistico-sportive;
- d. utilizzo di motoslitte al di fuori delle strade;
- e. realizzazione di nuove infrastrutture che prevedano la modifica dell'ambiente fluviale e del regime idrico, ad esclusione delle opere idrauliche finalizzate alla difesa del suolo, alle derivazioni d'acqua superficiali destinate all'approvvigionamento idropotabile, o ad uso idroelettrico, con potenza nominale di concessione non superiore a 50 kW e potenza installata inferiore a 100 kW;
- f. realizzazione di nuove discariche o di nuovi impianti di trattamento e smaltimento di fanghi e di rifiuti;
- g. realizzazione di nuovi impianti di risalita a fune e di nuove piste da sci, ad eccezione di quanto previsto negli strumenti di pianificazione generali e di settore vigenti alla data di approvazione delle presenti Norme,
- h. apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti, ad eccezione di quelle previste negli strumenti di pianificazione generali e di settore vigenti alla data di approvazione delle presenti Norme, in cui sia previsto che il recupero finale delle aree interessate dall'attività estrattiva sia realizzato a fini naturalistici;
- i. l'accesso ai siti di nidificazione e alle arene di canto;
- j. inoltre si applicano i disposti di cui al precedente ART. 14.

ART. 34 AREE ED AMBITI SENZA EDIFICAZIONE (SE)

1. Caratteri generali

La zona comprende le aree che sono giudicate di particolare interesse ambientale e inoltre sono in parte di rispetto della viabilità e in parte dei corsi d'acqua esistenti.

2. Modalità d'intervento

Nella zona non è ammessa la nuova edificazione ad esclusione degli interventi indispensabili per garantire il mantenimento dell'attuale patrimonio naturale.

Per l'utilizzo residenziale stagionale e/o temporaneo degli edifici siti in aree non urbanizzate, gli stessi devono essere provvisti di autorizzazione alla captazione dell'acqua e allo scarico delle acque reflue rilasciati dagli organismi competenti.

Sono comunque ammessi:

- le recinzioni sono ammesse: con altezza inferiore a m 1,50 in essenze arbustive o in legno; con altezza inferiore a m 1,00 in pietra a secco per comprovate esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche degli edifici;
- la modifica dei profili dei terreni mediante la realizzazione di terrazzamenti con altezza massima di m 1,50
- negli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento della sagoma esterna, ivi comprese le opere di recupero di volumi parzialmente diruti;
- i distributori di carburante con le attrezzature per il soccorso stradale, nelle fasce di rispetto delle strade provinciali;
- gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno;
- nell'ambito F1/12 della zona F1 "Standards residenziali", le attrezzature al servizio della fonte di acqua pubblica, da definirsi con progetto comunale.

ART. 35 AREE ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (AR)

Si tratta di tre modesti ambiti localizzati nel fondovalle lungo il corso del torrente Liro che il Comune intende sottoporre alla riqualificazione attuando interventi di rimodellazione morfologica con l'apporto di idoneo materiale di riempimento e reintegrazione del verde di rinaturalizzazione.

Le opere verranno supportate da un preliminare progetto di coordinamento volto ad individuare le opere di riqualificazione, rimodellamento e inverdimento, che dovrà essere valutato ed approvato dal Consiglio Comunale e sottoposto alla procedura di valutazione ambientale strategica ai sensi della vigente normativa.

ART. 36 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Classificazione

- a. Sono le aree interessate dalle strade comunali esistenti e dalle loro pertinenze, oltre che da quelle di nuova previsione.

Le strade, conformemente al Codice della Strada, sono comprese nelle seguenti categorie:

- 1 strade urbane di scorrimento (classe D)
- 2 strade urbane di quartiere (classe E)
- 3 strade locali (classe F)

- b. Le caratteristiche geometriche sono:

- 1 per le strade in essere quelle esistenti;
- 2 per le strade in progetto quelle definite dagli Enti a cui spetta la competenza; la loro larghezza dipende dalla categoria di appartenenza

2. Fasce di rispetto stradale

a. Comprendono le aree adiacenti alla carreggiata; su dette aree è esclusa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:

- 1 parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- 2 distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- 3 cabine di distribuzione elettrica;
- 4 sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- 5 reti idriche, reti fognarie;
- 6 canalizzazioni irrigue;
- 7 pozzi;
- 8 metanodotti, gasdotti, ecc.;
- 9 recinzioni;
- 10 strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;

Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

b. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:

- 1 Fuori dal centro abitato:
 - 20 m per le strade di tipo D ed F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del codice civile;
 - 10 m per le strade vicinali di tipo F.
- 2 Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili, ed all'interno del centro abitato:
 - 10 m per le strade di tipo D;
 - 5 m per le strade di tipo E ed F.

Le distanze di cui sopra sono misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada.

c. Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m 7,50 costituito da due carreggiate di m 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m 1,50.

La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

ART. 37 AREE E FASCE DI RISPETTO

1. Caratteri generali

Sono riservate alla protezione della viabilità, della rete ferroviaria, del gasdotto, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero.

2. Prescrizioni

- a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 50.
- b. È prevista, ai sensi delle norme di Legge, una fascia di tutela degli **elettrodotti** nella quale è prescritto il parere dell'Ente gestore.
- c. Nelle aree di salvaguardia della **captazione ad uso idropotabile**, ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".

1 Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

2 La disciplina, all'interno delle **zona di rispetto**, delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

dovrà invece essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003.

3 Le "**zone di tutela assoluta**", sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.

- d. Nelle fasce di rispetto del **reticolo idrico** le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente art. 30.
- e. Nelle fasce di **rispetto cimiteriale (RC)** è vietata l'edificazione con l'esclusione di:
 - 1 interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.
 - 2 parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;
 - 3 attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;
 - 4 chioschi di servizio cimiteriale;
 - 5 strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
 - 6 recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con palline e rete metallica.

TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

ART. 38 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie di Piano e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione, hanno prevalenza queste ultime. Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenuto nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza queste ultime.

ART. 39 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO

Le attività esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole, comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.

Per le costruzioni che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa.

Fermo restando quanto previsto dal precedente comma, per le costruzioni che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedano la demolizione totale dell'edificio non ne modifichino la sagoma e non ne alterino gli indici esistenti.

ART. 40 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del piano rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla previgente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

ART. 41 IMMOBILI CONDONATI

Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

ART. 42 PAV - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE

Vengono recepiti e confermati i parametri edilizi ed urbanistici e le prescrizioni attuative contenuti negli elaborati tecnici e nella convenzione registrata e trascritta.

Allo scadere della validità di ciascun piano sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi elencati nell'art. 27 lettere a), b), c) e d) della legge regionale 12/2005.

Ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo i parametri urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza.