



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it



www.comune.lovere.bg.it

www.borghitalia.it

Allegato "3"

PERIZIA DI STIMA

Porzione di immobile di proprietà comunale denominato "ex Caserma VVFF" in Via G.Marconi n.41 – porzione del Fg. 17 mapp. 3648 sub. 5.



Lovere, lì 03/06/2014

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.lovere@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovere.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella personale del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it



www.comune.lovere.bg.it

www.borghitalia.it

Indice

1. Premessa
2. Identificazione dell'immobile oggetto di alienazione
3. Descrizione sommaria e stato dei luoghi
4. Stato di possesso
5. Identificazione urbanistica
6. Criteri e metodi di stima
7. Determinazione del valore

Allegati

- **Allegato 1**: planimetria immobile
- **Allegato 2** : estratto mappa catastale
- **Allegato 3** : estratto documento di piano
- **Allegato 4** : estratto piano dei servizi
- **Allegato 5** : estratto piano delle regole
- **Allegato 6** : estratto fattibilità geologica
- **Allegato 7** : estratti Norme Tecniche di attuazione (NTA) del P.G.T.
- **Allegato 8** : documentazione fotografica

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.lovere@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovere.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella personale del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it



www.comune.lovere.bg.it

www.borghitalia.it

1. Premessa

La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato di porzione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via G. Marconi n. 41 denominato "Ex caserma VV.FF." allo scopo di procedere con la sua alienazione.

2. Identificazione dell'immobile oggetto di alienazione ù

L'immobile è ubicato nel Comune di Lovere, in Via G. Marconi n. 41, ed è costituito da porzione di immobile da stralciarsi dall'unità immobiliare urbana distinta al Catasto Edilizio Urbano al Fg. 17 mapp. 3648 sub. 5 posta al piano terra; al fine della stipula del contratto definitivo di compravendita si rende necessaria la redazione di pratica catastale per stralcio di porzione.

La porzione oggetto di stima ha una superficie commerciale di mq. 78.11, alla quale vanno aggiunte le porzioni di parti comuni identificate con i subalterni 1 e 2.

L'accesso avviene tramite ampia corte comune identificata con il sub.1

Per una migliore identificazione si allega planimetria dell'immobile (**allegato 1**)

Ad est, a nord e ad ovest confina con la corte comune sub.1, mentre a sud confina con la rimanente porzione dell'immobile "Ex caserma VV.FF. sub. 5 e con il vano scala comune identificato con il subalterno 2, il tutto come anche rappresentato nell'allegato estratto di mappa catastale (**allegato 2**)

3. Descrizione sommaria e stato dei luoghi

L'immobile è ubicato nel centro storico di Lovere, in prossimità del lungolago, quindi in posizione centrale dell'abitato di Lovere.

L'immobile è di facilissimo accesso dalla Via Marconi, attraverso l'ampio cortile di pertinenza identificato con sub. 1, tale porzione di immobile era destinata a ricovero automezzi al servizio della stazione Vigili del Fuoco di Lovere.

L'immobile, realizzato dal Comune di Lovere negli anni 60, è servito da ogni servizio essenziale (fognatura, acquedotto, rete telefonica, rete Enel, rete gas ecc.).

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.lovere@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovere.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella personale del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.love.re.bg.it



www.comune.love.re.bg.it

www.borghitalia.it

Come accennato l'immobile è stato costruito negli anni 60, è perfettamente utilizzabile quale autorimessa e necessita di intervento di radicale trasformazione nel caso lo stesso voglia essere adibito ad altri usi.

4. Stato di possesso

L'immobile è di proprietà comunale da tempo immemorabile, tanto che nel registro inventario immobili comunali, per la parte relativa alle ex carceri si dice "è probabile che il detto immobile sia stato donato da quello stesso Bellotto degli Angeleri, detti poi Celeri, che nel 1222 donò al Comune la Torre Comunale".

Ad oggi non sussistono vincoli, contratti di locazione o altri diritti di terzi, fatte salve eventuali altre servitù attive e passive non apparenti, libera da ipoteche o altre trascrizioni pregiudizievoli al diritto di proprietà, pertanto la proprietà ne garantisce tanto la piena proprietà quanto la legittima provenienza.

5. Identificazione urbanistica

L'immobile trovasi all'interno del "perimetro della Città Antica (Art. dal 5 al 22)"

L'immobile in oggetto è individuato altresì nel PGT approvato come segue:

DOCUMENTO DI PIANO: trovasi all'interna della cosiddetta "Aree a Servizi" (**allegato 3**)

PIANO DEI SERVIZI: l'immobile ricade all'interno dell'Area F4-Attrezzature di interesse generale amministrative-culturali" e ancora "Ambiti di progettazione unitaria" identificato con la sigla APU n. 2 - SS_11. (**allegato 4**).

PIANO DELLE REGOLE: l'immobile ricade in zona "ED_Edifici moderni con caratteri difformi (art.19) e ancora "Ambito di progettazione unitario (capo V)" identificato con la sigla APU n. 2 SS_11. (**allegato 5**)

FATTIBILITA' GEOLOGICA: l'area oggetto di ubicazione dell'immobile è in classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (**allegato 6**)

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.love.re@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.love.re.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comuniciamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.loveve.bg.it



www.comune.loveve.bg.it

www.borghitalia.it

ESTRATTI NTA DI PGT. Si riportano nell'**allegato 7** gli estratti delle NTA del PGT relativi a:

- A) estratto Disposizioni comuni
- B) estratto NTA Piano dei servizi;
- C) estratto NTA Piano delle Regole
- D) estratto NTA fattibilità geologica

6. Individuazione dei vincoli e delle condizioni apposti dal Comune di Lovere per l'area oggetto di alienazione

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico – bellezze individue d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136 lett. c) – D.M. del 23-11-1960.

Come accennato, al fine di poter stipulare il contratto definitivo di compravendita si rende necessaria la redazione di pratica catastale per stralcio di porzione di U.I.U..

7. Criteri e metodi di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in tutta la sua potenzialità ai fini della vendita in una procedura di asta pubblica, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

La stima tiene inoltre conto del fatto che l'immobile è in posizione frontale, accessibile dalla strada principale, con altezza utile interna di circa 4 ml e quindi della sua suscettibilità ad essere trasformato per vari usi (residenza, uffici, commerciale, autorimessa, deposito ecc.).

8. Determinazione del valore

Il valore dell'edificio in esame, viene determinato in base alla stima sintetica di "perizia di stima del valore delle aree fabbricabili del Comune di Lovere" approvata con deliberazione della Giunta Comunale N. 224 in data 30-10-2012, dalla quale si evincono i seguenti dati:

- Valore medio immobile nuovo in zona centro lago = € 3.000,00/mq (trattandosi di immobile a piano terra, con ridotte possibilità di formazione di nuove aperture si può considerare una riduzione del 20% rispetto ai piani sovrelevati, tale per cui il prezzo di € 3.000,00/mq può essere quantificato in € 2.400,00)

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.loveve@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.loveve.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comuniciamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.loveve.bg.it



www.comune.loveve.bg.it

www.borghitalia.it

- K1 Costo tecnico di costruzione (valore medio) = € 980,00/mq
- K2 oneri professionali = 10% di K1;
- K3 contributi l. 10/77 = € 21.11/mc
- Ip- interessi passivi: tasso interesse medio 7%;
- PI- profitto imprenditore = 10% del valore di mercato

Secondo quanto indicato nella perizia, il costo di trasformazione è il seguente:
 $C = (K1 + K2 + K3) + Ip + PI$.

Nel caso l'acquirente destinasse l'immobile ad un uso commerciale/direzionale, dovranno essere reperiti i cosiddetti standard urbanistici.

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti:

- 1) Porzione Immobile esclusivo = c.li mq 78.11 – mc 320
- 2) Valore di mercato per immobile "commercializzabile" trasformato: mq 78,11 x € 2.400/mq = € 187.464,00

costo di tecnico di trasformazione su intero immobile:

K1 = mq 78.11 x € 980.00/mq	= € 76.547,80
	=====
Totale K1	= € 76.547,80
K2 = 10% di € 76.547,80	= € 7.654,00
K3 = € 21.11/mc x mc 320	= € 6.755,20
Ip = € 7% di € 76.547,80	= € 5.358,35
PI = 10% di € 234.330	= € 23.433,00
	=====
totale costo tecnico di trasformazione	= € 115.062,53

Da quanto sopra si desume che il valore di mercato dell'immobile commercializzabile è di € 187.464,00 - € 115.062,35 = € 72.401,47 (pari ad un valore di € 926,92/mq)

In relazione ai criteri di stima sopra esposti, il più probabile valore di mercato arrotondato è pari a **€ 72.500,00 (settantaduemilacinquecento/00)**,

Lovere, lì 03-06-2014

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.loveve@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.loveve.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comuniciamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella personale del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovare.bg.it



www.comune.lovare.bg.it

www.borghitalia.it

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO
(arch. Francesca Chierici)

Allegato 1: PLANIMETRIA IMMOBILE

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.lovare@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovare.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

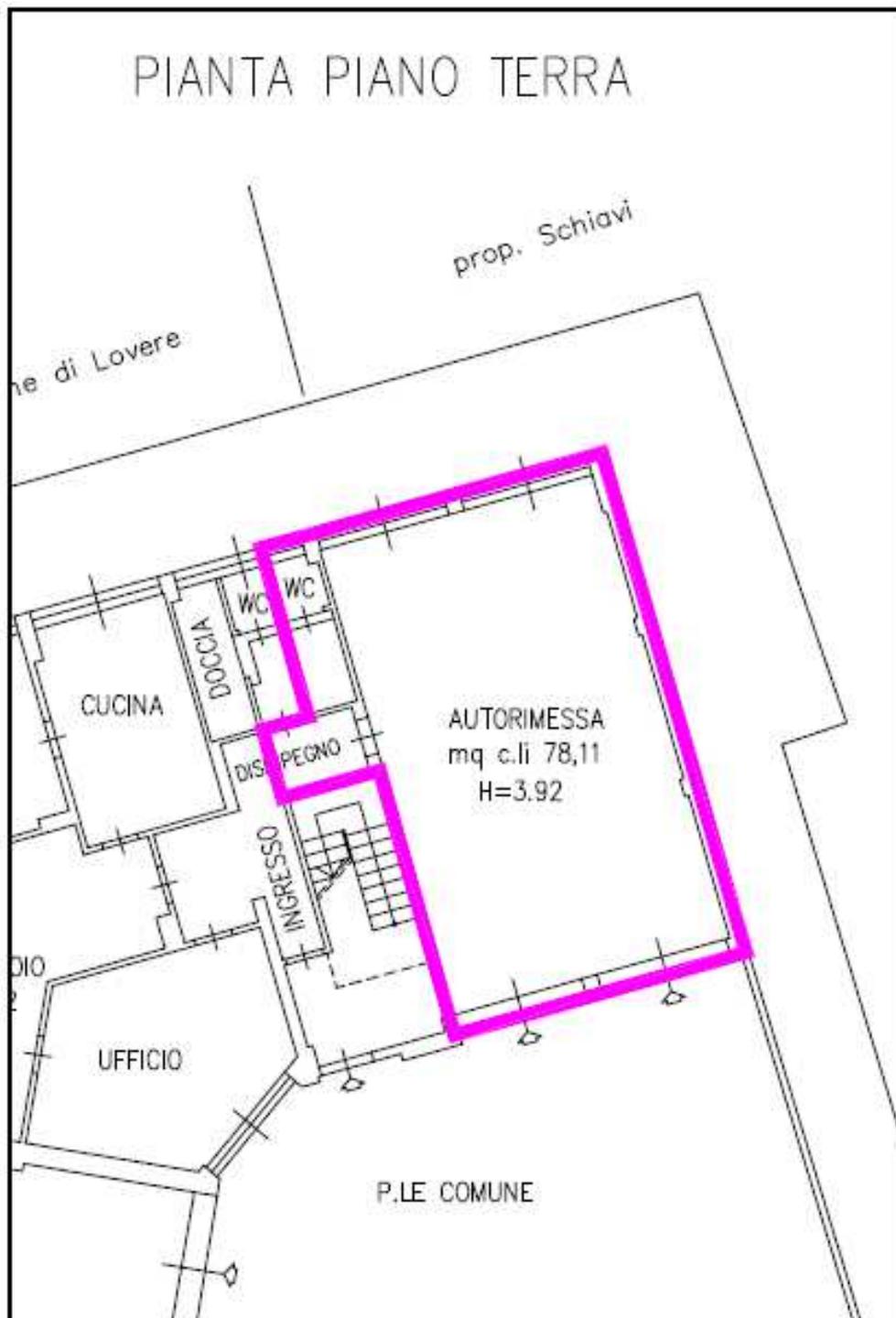
AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it



www.comune.lovere.bg.it

www.borghitalia.it



Allegato 2: ESTRATTO MAPPA CATASTALE

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.lovere@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovere.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comuniciamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

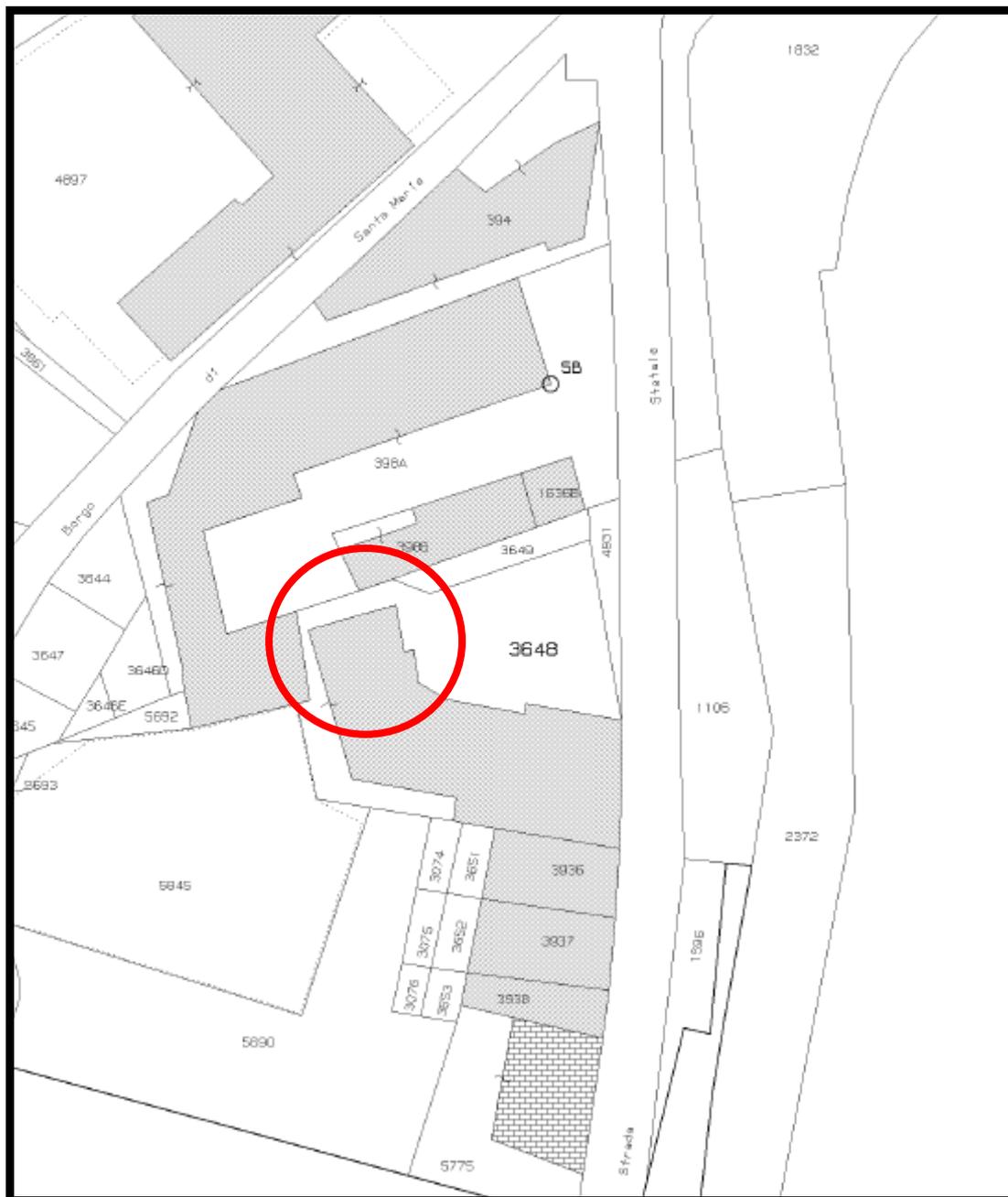
AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.loveve.bg.it



www.comune.loveve.bg.it

www.borghitalia.it



COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.loveve@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.loveve.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella personale del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

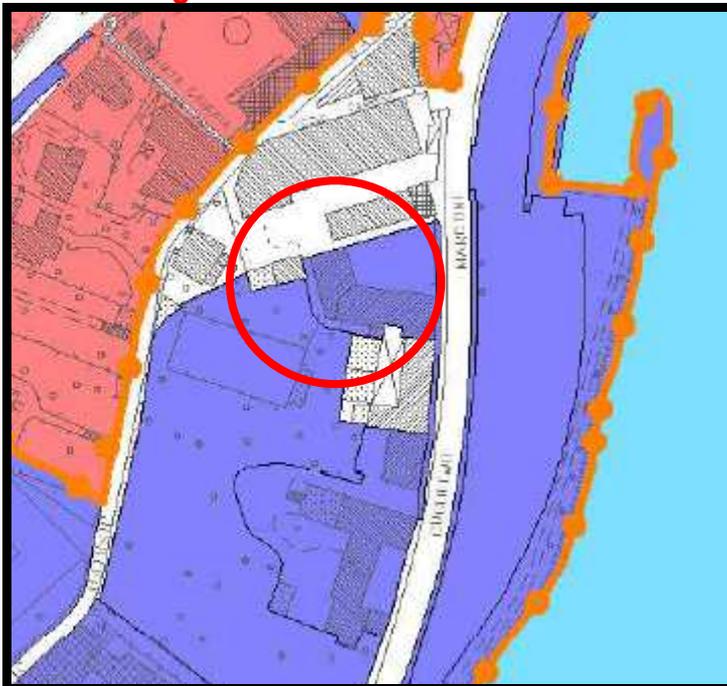
tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it



www.comune.lovere.bg.it

www.borghitalia.it

Allegato 3: DOCUMENTO DI PIANO



Aree a servizi

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.lovere@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovere.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

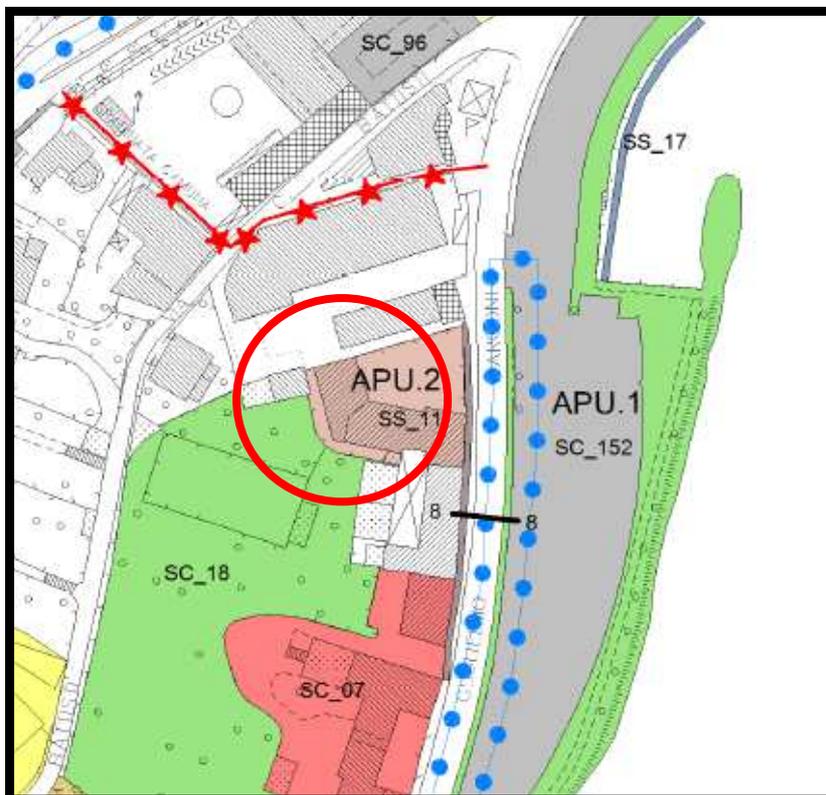
tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it



www.comune.lovere.bg.it

www.borghitalia.it

Allegato 4: PIANO DEI SERVIZI



Ambiti di progettazione Unitaria (Art. 24 PDR)



F4 - Attrezzature di interesse generale amministrative-culturali:
centro polifunzionale comunale del porto di Cornasola, Accademia Tadini, ecc

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.lovere@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovere.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.love.re.bg.it



www.comune.love.re.bg.it

www.borghitalia.it

Allegato 5: PIANO DELLE REGOLE



ED_Edifici moderni con caratteri difforni (art.19)

Ambito di progettazione unitario (capo V)

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.love.re@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.love.re.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

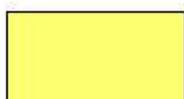
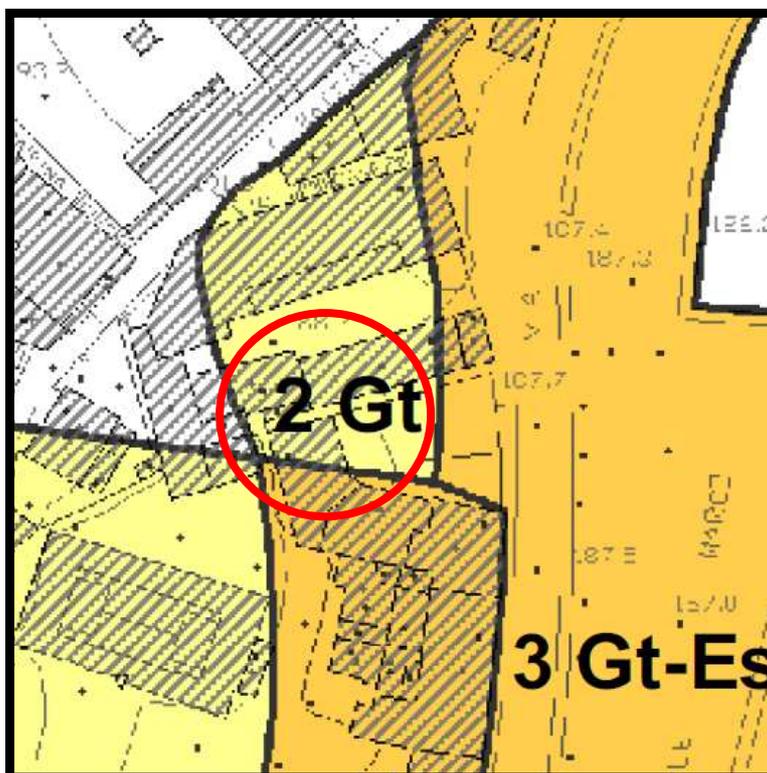
tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.love.it



www.comune.love.it

www.borghitalia.it

Allegato 6: FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE II

Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si ritiene necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico ed idrogeologico finalizzata alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica, le quali non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe.

Gt - Aspetti geotecnici

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.love@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.love.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comuniciamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it



www.comune.lovere.bg.it

www.borghitalia.it

Allegato 7 : ESTRATTI NTA DI PGT.

A) ESTRATTO DISPOSIZIONI COMUNI al Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole:

Art.6 - Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso:

punto 1.2 Residenza. (R) - Comprende le abitazioni e le abitazioni collettive. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli esercizi di vicinato che non arrechino disturbo in un contesto residenziale, le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri o comunque fonti di disturbo in un contesto residenziale.

punto 1.4 Attività del settore direzionale. (Pd) - Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc), professionale, assistenziale.

punto 1.5 Attività del settore commerciale. (Pc) - Comprende le attività di somministrazione di alimenti e bevande e di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso. Per quest'ultima attività gli atti di PGT distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di tipo 1 (superficie di vendita da 250 a 600 m²) e di tipo 2 (superficie di vendita da 601 a 2.500 m²), le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia.

B) Nel Piano dei servizi, il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione oggetto è identificato come segue:

APU.2 – Ambiti di progettazione Unitaria (Art. 24 PDR)

CAPO V - NORME PER GLI AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA

Art. 24 - Principi generali

1. Il presente piano individua 6 ambiti di progettazione unitaria (APU), riferiti ad alcuni interventi con carattere strategico. Tali ambiti d'intervento sono subordinati alla predisposizione di un piano urbanistico attuativo (PUA), permesso di costruire convenzionato oppure all'approvazione di uno o più specifici progetti di opera pubblica.

2. Il piano urbanistico attuativo (PUA), il permesso di costruire convenzionato o i progetti di opera pubblica devono seguire le indicazioni dell'elaborato C5 oltre a quelle di cui agli articoli seguenti.

Schede dei Servizi Esistenti del PdS – Identificativo SS_11

C) ESTRATTO delle NTA del Piano delle Regole allegato al PGT in vigore:

CAPO V – NORME PER GLI AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA

Art. 26 – APU 2 – Caserme piazzale Marconi

1. Si tratta degli edifici attualmente utilizzati a caserme dei Carabinieri e dei Vigili del Fuoco.

2. Il PUA studierà la riconversione dei volumi esistenti, mediante un intervento congruente con le indicazioni di cui all'art. 19 delle presenti NTA, oltre al ridisegno formale degli spazi cortilati per meglio connetterli agli spazi pubblici del lungolago.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono di tipo residenziale (R), direzionali (Pd) e commerciali e per somministrazione di alimenti e bevande (Pc) limitatamente al piano terra.

CAPO III - NORME PER LA ZONA A1, la città antica

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008

PEC: comune.lovere@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovere.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella personale del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it



www.comune.lovere.bg.it

www.borghitalia.it

Art. 19 - ED, Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato tradizionale

1. Questa categoria raggruppa gli edifici moderni, generalmente costruiti su un sedime antico, che presentano caratteri di difformità con gli edifici storici circostanti. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici antichi alterati in modo irreversibile e/o quelli costruiti ex-novo a seguito della demolizione di edifici più antichi. A seconda delle rispettive destinazioni d'uso, gli edifici moderni appartenenti a questo gruppo, sono stati ulteriormente suddivisi in edifici residenziali destinati ad abitazione (Ar), edifici speciali, generalmente a carattere pubblico o edifici non residenziali, comprendenti opifici e depositi (As).

2. Sono consentiti gli interventi di livello 1 e di livello 2. Questi ultimi vanno riferiti ad una delle seguenti due alternative:

- ristrutturazione edilizia, volta a confermare l'organismo edilizio esistente trasformandolo internamente e/o esternamente

per assicurarne un migliore inserimento nel contesto circostante;

- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sul medesimo sedime o sul sedime storico accertabile se disponibile.

2.1 Nei casi di ristrutturazione edilizia del primo tipo debbono essere mantenuti gli elementi edilizi superstiti di valore storico; in questo contesto sono ammessi:

- la parziale alterazione del sedime edificato, senza incrementi di volume;

- le modifiche distributive e strutturali necessarie;

- le modifiche dell'assetto di facciata

- la realizzazione di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;

- l'installazione di ascensori, di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili;

- la realizzazione di garages e spazi aggiuntivi di servizio, anche al piano interrato.

2.2 Nei casi di ristrutturazione edilizia del secondo tipo, gli interventi debbono essere inquadrati in uno strumento urbanistico esecutivo (SUE), rispettando le seguenti condizioni:

- il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio

- il ripristino degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione storica disponibile;

- l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque la cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali.

3. Per gli edifici moderni a carattere residenziale, le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza (R), sono quelle per servizi e attrezzature (S). Sono inoltre ammesse altre destinazioni quali quelle di tipo direzionale (Pd), commerciale (Pc), ricettive e per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Per gli edifici moderni speciali e non residenziali, le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle per servizi e attrezzature (S), sono quelle residenziali (R), direzionali (Pd), commerciali e artigianato di servizio (Pc), ricettive (Pr) e per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

D) ESTRATTO Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano interessante l'area in narrativa:

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI.

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008

PEC: comune.lovere@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovere.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella personale del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.loveve.bg.it



www.comune.loveve.bg.it

www.borghitalia.it

a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI.

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Gt ASPETTI GEOTECNICI Sono indicate con tale sigla quelle aree in cui si ritiene siano presenti (in superficie o nel primo sottosuolo) terreni a comportamento meccanico mediocre o scadente.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da una fase d'indagine mirata alla definizione del comportamento meccanico dei terreni, siano essi interessati dai carichi trasmessi dalle fondazioni che dalla realizzazione di operazioni di scavo con fronti di altezza rilevante. Nel primo caso l'analisi dovrà essere mirata alla definizione della capacità portante ed alla stima degli eventuali cedimenti in seguito all'applicazione dei carichi, nonché alla valutazione della necessità di realizzare fondazioni profonde; nel secondo caso l'indagine dovrà essere comprensiva di opportune analisi di stabilità a lungo e breve termine (dopo e durante le fasi di scavo). Le opere dovranno essere verificate in accordo con le condizioni desunte dall'indagine stessa.

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.loveve@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.loveve.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it



www.comune.lovere.bg.it

www.borghitalia.it

Allegato 8 : Documentazione fotografica



COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.lovere@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovere.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it



www.comune.lovere.bg.it

www.borghitalia.it



COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008

PEC: comune.lovere@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovere.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616
e-mail: uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it



www.comune.lovere.bg.it

www.borghitalia.it



COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008
PEC: comune.lovere@pec.regione.lombardia.it - e-mail: info@comune.lovere.bg.it



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.