



## **STIMA VALUTATIVA**

### **COMPENDIO IMMOBILIARE DELLA CASA CANTONIERA**

### **SITA IN COMUNE DI SONCINO**

#### **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

#### **INDICE**

#### **PARTE I – PREMESSA**

#### **PARTE II – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

##### **A - Descrizione degli immobili**

A1 - Casa cantoniera e annesso portico ad uso deposito (mappale 67)

A2 - Magazzino a rustico (mappale 65)

A3 - Area cortilizia di pertinenza (mappale 66)

A4 - Terreno parte integrante del compendio (mappale 64)

##### **B - Consistenze**

##### **C - Dati identificativi**

C1 - Dati catastali

C2 - Dati urbanistici

C3 - Vincoli

#### **PARTE III – VALUTAZIONE**

##### **D - Scopo della stima**

##### **E - Criteri e metodologie estimative**

E1 - Stima

#### **PARTE IV – CONCLUSIONI**

#### **PARTE V – INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



## **PARTE I - PREMESSA**

La Provincia di Cremona inseriva nel proprio patrimonio immobiliare disponibile tutte quelle case cantoniere ritornate nelle competenze dell'Ente in forza dell'attestazione sottoscritta dall'Ing. Verino Gatti in data 31 luglio 2003 n.41790 di repertorio, con la quale si esplicava dettagliatamente la descrizione dei beni trasferiti dalla Società A.N.A.S. alle Province contenuta nel D.P.C.M. del 12/10/2000 e nel verbale di consegna posto in essere in data 26/09/2001 in esecuzione del D.Lgs. n. 112 del 31/03/1998 e dichiarate non più utili agli scopi istituzionali ai fini della razionalizzazione e riorganizzazione del Settore Infrastrutture Stradali.

Scopo dell'operazione era la dismissione e valorizzazione di tali beni immobili attraverso bandi di asta pubblici, esperiti senza soluzione di continuità tra il 2004 e il 2013, che hanno portato all'alienazione della quasi totalità del parco immobiliare in argomento.

Tra le case cantoniere rimaste ad oggi ancora invendute figura quella situata in Comune di Soncino che, pur essendo stata inserita nel piano delle alienazioni dell'Ente con un prezzo di acquisto pari ad € 120.000,00, non è mai stata oggetto di bando d'asta pubblica.

Visto che:

1. la decurtazione apportata all'immobile come da art. 3, comma 6 del Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare (approvata con Deliberazione di Consiglio n. 7 del 12/04/2018 per un prezzo stabilito in € 102.000,00) non ha sortito alcun interesse nei confronti dei soggetti terzi che nel corso degli ultimi anni hanno espresso intenzione ad acquistare;
2. è intenzione di questo Settore indire nel corso del 2020 una nuova gara per l'alienazione delle ultime case cantoniere rimaste in capo all'Ente;

si è ritenuto opportuno riformulare una nuova perizia di stima ponendo particolare accento sulle attuali condizioni generali in cui versa il compendio immobiliare.

## **PARTE II – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

### **A - Descrizione degli immobili**

Il compendio immobiliare denominato "casa cantoniera di Soncino" oggetto della presente perizia è stato progettato e costruito dalla Provincia di Cremona mediante procedura di esproprio del terreno di sedime nella prima metà degli anni '50 del XX° Secolo, ricalcando i tipici elementi costruttivi delle case cantoniere lombarde. E' stato utilizzato dai cantonieri provinciali, i quali lo hanno abitato fino al 1962 in forza delle finalità istituzionali previste dal Servizio della Viabilità Provinciale vigente in quel periodo.

Successivamente, in virtù della Legge n. 181 del 21/04/1962, il bene fu trasferito (assieme a tutte le strade provinciali e loro pertinenze) alla Società A.N.A.S. che lo detenne fino al 2000, anno in cui venne



nuovamente conferito alla Provincia di Cremona mediante D.P.C.M. del 12/10/2000 e relativo verbale di consegna posto in essere in data 26/09/2001 in esecuzione del D.Lgs. n. 112 del 31/03/1998.

Dal 2000 pertanto il compendio immobiliare, ritornato nelle competenze del Settore Infrastrutture Stradali, viene utilizzato per lo stoccaggio e rimessaggio di materiali e mezzi utili alla manutenzione della viabilità locale.

E' ubicato al Km 35 + 100 della S.P. ex S.S. n. 498 "Soncinese", a circa km 1,5 a nord-ovest dal centro storico dell'abitato del paese nella zona immediatamente adiacente ai quartieri periferici dello stesso e caratterizzata da fabbricati ad uso agricolo, produttivo e commerciale al confine tra l'area urbana e la fitta maglia di terreni costituenti il tipico territorio agricolo della Pianura Padana.

Costituito da un'area di forma trapezoidale irregolare (con andamento est-ovest) dall'estensione complessiva di circa mq 2.100, (perimetro pari a circa m 195) è direttamente connesso al tracciato della S.P. ex S.S. n. 498 "Soncinese" che conduce a nord-ovest verso la Provincia di Bergamo ad Antegnate (circa km 11) e Romano di Lombardia (circa km 19), a sud verso il centro dell'abitato di Soncino, collegandosi tramite uno svincolo di tipo a "quadrifoglio parziale" con la S.P. CR ex S.S. n. 235 che porta ad est verso la Provincia di Brescia attraversando il Fiume Oglio e a sud-ovest verso Offanengo (circa km 13) e Crema (circa km 21); nelle immediate vicinanze (max m 500) sono presenti:

- una azienda di vendita e distribuzione di materiale edile di ragguardevoli dimensioni;
- un distributore di carburante e GPL;
- diverse cascine (Campagnola nelle dirette adiacenze, Vigorelli, Amadone, Cappuccini, Pistoia e Scotticarda nelle vicinanze) e aziende agricole;
- il campo sportivo comunale.

L'intorno perciò non rileva particolari situazioni di abbandono o eccessivo degrado di fabbricati, strutture e di aree esterne poiché densamente insediata da attività produttive di vario genere.

Il complesso, originariamente del tutto recintato con rete metallica avente accesso pedonale e due carrabili (privi di concessione comunale) sull'ampia via di scorrimento rappresentata dalla S.P. ex S.S. n. 498 "Soncinese", è composto dal fabbricato principale ad uso abitativo della casa cantoniera identificato catastalmente col mappale 67 con annesso il tipico portico ad uso deposito/posto auto.

Il fabbricato identificato catastalmente col mappale 65, pensato e costruito come corpo a rustico su due piani con cantine a disposizione dei due alloggi di servizio più un magazzino ricovero utensili al piano terra e legnaia comune al piano primo, presenta attualmente importanti modifiche (soprattutto a livello di etetica e di finiture) effettuate nel corso degli anni con tutta probabilità da A.N.A.S. mantenendo comunque pressoché invariato l'impianto distributivo originario.

La rimanente area libera catastalmente identificata al mappale 66, pensata in origine come spazio giardino/cortile nella porzione est di pertinenza della casa cantoniera e come orto nella porzione ovest



retrostante il corpo magazzino/legnaia, risulta essere in parte grossolanamente bitumata e in parte invasa da essenze arboree spontanee soprattutto lungo i lati della proprietà e su ciò che resta della recinzione.

Il lotto è completato dalla particella identificata al Catasto Terreni al foglio 22 mappale 64 dall'estensione di mq 780, anch'esso grossolanamente bitumato come il confinante mappale 66 ed utilizzato come area di stoccaggio materiali di risulta della manutenzione stradale.

**N.B.:** da ricerche effettuate sulla precedente documentazione interna del Settore è emerso che la Società A.N.A.S., detentrica delle strade statali e loro pertinenze dal 1962 fino al 2000 in forza del D.P.C.M. del 12/10/2000 e del verbale di consegna posto in essere in data 26/09/2001 in esecuzione del D.Lgs. n. 112 del 31/03/1998 con il quale tutti questi beni passavano alle Province di competenza, non ha mai provveduto a trasmettere copia della documentazione acquisita agli atti nel corso della sua quarantennale gestione attestante lavori, interventi di manutenzione o ristrutturazione, certificazioni, nonostante quanto pattuito dai verbali di consegna e dagli accordi intercorsi con i rappresentanti di questo Ente.

#### **A1 - Casa cantoniera e annesso portico ad uso deposito (foglio 22 mappale 67 sub. 1 - sub. 2)**

L'accesso all'unità immobiliare, costituita da due appartamenti autonomi tra loro posti a piano terra e piano primo, avviene mediante due ingressi separati:

- uno sulla facciata principale rivolta verso est (prospiciente il rettilineo della S.P. ex S.S. n. 498) collegato al piano campagna da un pianerottolo (cm 180 x 150) a due rampe di quattro scalini ciascuna con porta in legno a doppio battente di larghezza pari a circa cm 100 (che si apre direttamente sul corridoio/disimpegno dell'alloggio di servizio a piano terra) e sormontato da una piccola tettoia con copertura in laterizio sorretta da due capriate in legno;
- l'altro, anch'esso con porta in legno a doppio battente di larghezza pari a circa cm 100 e sormontato da una piccola tettoia con copertura in laterizio sorretta da due capriate in legno, è situato sulla facciata rivolta verso sud collegando il vano della rampa di scale interna (circa cm 400 x 200) all'alloggio di servizio del piano primo del quale costituisce esclusiva pertinenza.

Si sviluppa pertanto su due livelli di piano fuori terra con pianta a forma quadrangolare di dimensioni pari a circa m 10,50 x 10,50, altezza complessiva di circa m 10,00 e posizionata a circa m 5,00 dalla recinzione del confine est e a circa m 9,00 complessivi dalla carreggiata del prospiciente rettilineo della S.P. ex S.S. n. 498.

L'alloggio posto a piano terra (circa mq netti 86,50) e quello posto al piano primo (circa mq netti 86,50 + vano scala a suo uso esclusivo circa mq netti 8,00 = mq netti 94,50), ciascuno e altezza interna m 3,20, sono caratterizzati dalla medesima disposizione degli spazi interni (sette vani) ovvero un ingresso che



funge da corridoio di disimpegno, una cucina abitabile, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto. I due appartamenti non sono abitati da almeno una ventina d'anni, ma le loro condizioni si possono giudicare comunque discrete poiché da quando il bene è ritornato nelle competenze del Settore Infrastrutture Stradali il primo piano è stato adibito ad ufficio con spogliatoio e deposito attrezzi, mentre il secondo piano a magazzino cartellonistica; i bagni sembrano aver subito un'opera di rinnovamento tra gli anni 70 e gli anni 80 del secolo scorso così come i termosifoni sostituiti con modelli più recenti in alluminio smaltato bianco. Le unità abitative sono prive di allaccio alla rete idrica e del gas perciò prive di riscaldamento e servizi igienici funzionanti, ma risultano collegate alla rete dell'energia elettrica.

L'edificio è stato realizzato mediante struttura verticale portante "a due teste" in mattoni pieni legati da calce idraulica con da solai in latero cemento.

Esternamente è composto da uno zoccolo in cemento stollato a vista (altezza circa cm 30) e da una cortina di mattoni "faccia a vista" per tutta la fascia perimetrale dei quattro prospetti fino all'altezza del solaio del piano primo; proseguendo verticalmente, una fascia marca piano (sempre realizzata in mattoni "faccia a vista" aggettanti) accentua lungo i quattro lati tutto il piano primo, rifinito sino alla copertura con intonacatura al civile tinteggiata nel tipico "rosso pompeiano" delle case cantoniere.

Così come sono tipiche le aperture esterne con andamento archivoltato e intradosso intonacato al civile e tinteggiato in bianco. Infine una fascia tinteggiata in bianco evidenzia su tutto il perimetro l'aggetto degli elementi a sostegno del sovrastante tetto costituito da travi in c.a. con tavelloni e manto di tegole in laterizio a formare falde inclinate miste prevalentemente a capanna e in minima parte a padiglione.

Sul prospetto nord è ben visibile il classico porticato ad arcate bipartito, anch'esso archetipo della tipologia costruttiva della casa cantoniera lombarda, con archi a tutto sesto, zoccolo in cemento stollato a vista (altezza circa cm 30), struttura in mattoni "faccia a vista", travi in c.a. che sorreggono una copertura a due falde inclinate con manto di tegole in laterizio. L'accesso a tale spazio aperto avviene direttamente dall'area cortilizia di pertinenza (mappale 66) e non esiste alcun collegamento diretto con gli spazi interni della casa cantoniera; viene sovente utilizzato come ricovero dei mezzi meccanici a disposizione del personale della manutenzione stradale.

Le coperture con le relative lattonerie e pluviali dalla casa cantoniera e dell'annesso magazzino sono in buono stato conservativo e pertanto sono ancora in grado di preservare le strutture portanti e gli ambienti interni degli alloggi di servizio dal degrado operato dagli agenti atmosferici.

Catastalmente la particella 67, riconducibile all'immobile in argomento, è corredata di un'area esterna pertinenziale pari a circa mq 1.110.



## **A2 - Magazzino a rustico (foglio 22 mappale 65 sub. 1 - sub. 2 - sub. 3)**

Manufatto a pianta rettangolare di dimensioni circa m 10,50 x 4,70 e due piani fuori terra (altezza massima circa m 6,50), con tutta probabilità coevo alla costruzione della prospiciente casa cantoniera (dalla quale dista a circa m 7 in direzione ovest), progettato originariamente come segue:

- piano terra diviso in 3 vani di cui due cantine (dimensioni rispettivamente circa m 4,20 x 2,20 e m 4,20 x 2,60 e altezza pari a m 2,80) di pertinenza dei due alloggi di servizio più al centro un magazzino comune (dimensioni circa m 4,20 x 4,60 x h 2,80) per il deposito di attrezzi e materiali;
- piano primo organizzato in un unico vano (dimensioni circa m 4,20 x 9,90 x h min 2,80 h max 3,20) ad uso legnaia comune.

La struttura verticale portante è realizzata "a due teste" in mattoni pieni legati da calce idraulica con solai in latero cemento, intonacata esternamente al civile e tinteggiata nella stessa tonalità "rosso pompeiano" della casa cantoniera mentre i vani interni sono rifiniti mediante semplice imbiancatura.

I tutti i prospetti sono caratterizzati da uno zoccolo in cemento stollato a vista (altezza circa cm 30) e una fascia marca piano aggettante intonacata; gli accessi alle due cantine e al magazzino del piano terra avvengono rispettivamente dalla facciata rivolta ad est mediante due porte in legno a due battenti e una porta basculante standard in acciaio per garage.

Il grande vano comune ad uso legnaia posto al primo piano sembra abbia subito successivamente modifiche che hanno portato a tamponare le ampie aperture di accesso sulla facciata est ora scandita all'altezza gronda da tre finestre con infissi a doppio battente; viene oggi utilizzato come deposito segnaletica stradale.

Sul prospetto opposto rivolto ad ovest, in corrispondenza dei tre vani del piano terra, tre ampie finestre protette da robuste inferriate ingentiliscono una facciata altrimenti totalmente cieca; questi tre vani sono attualmente utilizzati come deposito attrezzi e ricovero mezzi meccanici.

La copertura, realizzata mediante orditura di travi in c.a. con tavelloni e manto di tegole in laterizio a formare due falde inclinate in senso longitudinale, compresi lattonerie e pluviali si trovano in discrete condizioni strutturali e manutentive tali da preservare ottimamente l'edificio dagli agenti esterni.

Sul prospetto nord ad altezza di gronda, è stato installato un faro di discrete dimensioni e potenza che funge da illuminazione per il passaggio dei mezzi del personale della manutenzione stradale e come deterrente notturno anti intrusione.

## **A3 - Area cortilizia di pertinenza (foglio 22 mappale 66)**

Identificata catastalmente al foglio 22 mappale 66, pianta romboidale ed estensione di circa mq 1.110, risulta allo stato di fatto così composta:



- una zona attigua ai prospetti nord ed est della casa cantoniera (circa mq 290) rimasta come in origine a prato/giardinetto prospiciente l'ingresso della facciata principale all'appartamento posto a piano terra e all'annesso porticato;
- tutta la restante parte a sud e ovest (circa mq 820) ricoperta da uno strato grossolano di bitumato a formare una sorta di pavimentazione per il passaggio dei mezzi della manutenzione stradale, rovinato qua e là dall'insorgere di vaste chiazze erbose; sul confine nord di questa porzione di proprietà è stata ricavata, con l'accostamento di delimitatori stradali tipo "new jersey" in cemento, un'area quadrata di circa mq 12 di stoccaggio di materiali inerti riconducibili alla manutenzione dei manti stradali quali sabbia, ghiaia o sale riparati dagli agenti atmosferici per mezzo di teloni impermeabili.

La particella, in quanto area di pertinenza della casa cantoniera, definisce con i suoi lati nord, est e sud (a ovest la proprietà prosegue col terreno identificato al mappale 64) anche i confini del compendio immobiliare stesso nonché il suo perimetro recintato; lungo il lato est prospiciente S.P. ex S.S. n. 498 "Soncinese" sono pertanto dislocati tutti gli accessi costituiti da due passi carrai (sprovvisti della relativa concessione comunale) dotati di cancello metallico a doppia anta e uno pedonale.

Come detto l'area era completamente recintata mediante la classica rete metallica zincata a maglia quadrata (mm 50x50) in filo di diametro mm 3 sorretta ogni m 2 da paletti zincati a "T" (altezza m 2) infulcrati in un basamento in calcestruzzo che correva lungo tutto il perimetro della proprietà (circa m 195). Attualmente in diversi punti essa versa in pessime condizioni:

- la porzione lungo tutto il confine sud risulta particolarmente ammalorata con evidenti cedimenti a causa della proliferazione spontanea di vegetazione e piante rampicanti infestanti;
- la porzione lungo il lato nord è quella più danneggiata a causa dell'insorgere di vegetazione spontanea e addirittura totalmente mancante per circa m 40 in corrispondenza della attigua strada vicinale di Cascina Campagnola.

#### **A4 - Terreno parte integrante del compendio (foglio 3 mappale 402)**

Il lotto è completato verso ovest dalla particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Soncino al foglio 22 mappale 64 – qualità SEMINATIVO IRRIGUO – classe 1, area di forma poligonale con area pari a mq 780 confinante per tutta la lunghezza del suo lato est (circa m 33) con il mappale 66 e posto alle spalle del fabbricato ad uso magazzino. La particella è quindi direttamente connessa con l'area cortilizia di pertinenza alla casa cantoniera (foglio 22 mappale 66) a formare un unico vasto spazio esterno caratterizzato da uno strato grossolano di bitumato a formare una sorta di pavimentazione per il passaggio dei mezzi della manutenzione stradale, rovinato qua e là dall'insorgere di vaste chiazze erbose e soprattutto in questa porzione di proprietà ormai ridotto ad un sterrato ghiaioso.



Per il resto il terreno è utilizzato dal personale del Settore Infrastrutture Stradali per lo stoccaggio e rimessaggio del materiale e delle merci inerenti la manutenzione della viabilità, segnalazione incidenti e pulizia invernale.

La parte sud e ovest dell'immobile è completamente ricoperto da vegetazione spontanea e parassitaria che si infila nello strato bitumato e nasconde una buona parte di recinzione della proprietà rendendo peraltro pressoché impossibile ispezionare tale porzione.

## B - Consistenze

### Casa cantoniera

Piano	Dimensioni m	Altezza m	Sup. lorda mq.
Piano terra	10,50 x 10,50	3,20	110,25 - vano scala uso esclusivo p1 mq 10,56 = 99,70
Piano primo	10,50 x 10,50	3,20	110,25
SUPERFICIE TOTALE			<b>210,00</b>
VOLUME TOTALE			<b>671,80</b>

### Portico ad uso deposito o posto coperto mezzi meccanici

Piano	Dimensioni m	Sup. lorda mq.
Piano terra	8,00 x 4,00	32,00
SUPERFICIE TOTALE		<b>32,00</b>

### Magazzino a rustico

Piano	Dimensioni m	Altezza m	Sup. lorda mq.
Piano terra	10,50 x 4,70	2,80	49,35
Piano primo	10,50 x 4,70	Min 2,80 Max 3,20	49,35
SUPERFICIE TOTALE			<b>98,70</b>
VOLUME TOTALE			<b>286,23</b>

### Area cortilizia di pertinenza

Piano	Dimensioni m	Sup. mq.
Piano terra	44,00 x 29,70	1.310,00
Area cortilizia - superficie coperta casa cantoniera - superficie coperta magazzino = 1.310 - 147 - 53		SUPERFICIE TOTALE <b>1.110,00</b>

### Terreno parte integrante del compendio

Piano	Dimensioni m	Sup. mq.
Piano terra	33,60 x 23,20	780,00
SUPERFICIE TOTALE		<b>780,00</b>



## Riepilogo consistenze

<b>Totali</b>	<b>mq./mc.</b>
Superfici calpestabili	<b>340,70</b>
Superfici coperte	<b>200,00</b>
Superfici scoperte	<b>1.890,00</b>
Superficie complessiva	<b>2.090,00</b>
Volumetria complessiva	<b>958,03</b>

### C - Dati identificativi

L'intero compendio immobiliare è accastato presso il Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Soncino.

#### C1 - Dati catastali

Catasto Fabbricati Comune di Soncino

- foglio **22** mappale **65** subalterno **1**;
- foglio **22** mappale **67** subalterno **1**;
- foglio **22** mappale **65** subalterno **2**;
- foglio **22** mappale **65** subalterno **3**;
- foglio **22** mappale **67** subalterno **2**;
- foglio **22** mappale **66**

Catasto Terreni Comune di Soncino

- foglio **22** mappale **64**

#### C2 - Dati urbanistici

Come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino con Certificato di Destinazione Urbanistica, nostro prot. n. 35363 del 15/05/2019, nella vigente Variante Generale al P.G.T. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 19/12/2018 il compendio immobiliare risulta principalmente azzonato in due aree:

1. la porzione riconducibile al terreno catastalmente identificato al foglio **22** mappale **64** ricade in **Ambiti agricoli periurbani di funzione ecologica** (vedi interventi soggetti alle N.T.A. dell'**art. 99** del P.G.T. allegato alla presente relazione tecnica);
2. le porzioni catastalmente identificate al foglio **22** mappali **65 – 66 – 67** ricadono in parte in **Ambiti agricoli periurbani di funzione ecologica** (vedi norme soggette alle N.T.A. dell'**art. 99** del P.G.T. allegato alla presente relazione tecnica) e in parte in **Edifici e complessi edilizi in**



**ambiti agricoli** (vedi interventi soggetti alle N.T.A. dell'**art. 100** del P.G.T. allegato alla presente relazione tecnica).

### **C3 - Vincoli**

Il compendio immobiliare, costituito dal nucleo della casa cantoniera, portico ad arcate bipartito e annesso magazzino a rustico non rappresenta né caratteri progettuali originali o di originale interpretazione di modelli anteriori né i requisiti minimi di vetustà (oltre settanta anni) che ne possano giustificare una sottoposizione a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., così come sancito nella nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici prot. n. 95944 del 03/08/2012.

Nella medesima nota si segnala tuttavia che **l'area di sedime** dell'immobile, data la sua ubicazione in un territorio che ha già restituito importanti testimonianze storiche, risulta a **rischio archeologico**.

## **PARTE III – VALUTAZIONE**

### **D - Scopo della stima**

Scopo della stima è la rideterminazione del valore bene in narrativa conferito a titolo gratuito al patrimonio della Provincia di Cremona in forza in forza dell'attestazione sottoscritta dall'Ing. Verino Gatti in data 31 luglio 2003 n.41790 di repertorio, con la quale si esplicava dettagliatamente la descrizione dei beni trasferiti dalla Società A.N.A.S. alle Province contenuta nel D.P.C.M. del 12/10/2000 e nel verbale di consegna posto in essere in data 26/09/2001 in esecuzione del D.Lgs. n. 112 del 31/03/1998, ritenendo opportuno riformulare una nuova perizia di stima ponendo particolare accento sulle attuali condizioni generali in cui versa il compendio immobiliare.

### **E - Criteri e metodologie estimative**

Sulla scorta degli elementi sopra indicati, tenuti in debito conto l'ubicazione, la destinazione ed i vincoli urbanistici, la consistenza, le finiture, lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto della presente relazione, si ritiene di stimare il compendio immobiliare partendo dai dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ricalcolati con un coefficienti di vetustà più consoni all'attuale situazione per quanto riguarda i fabbricati; si procederà invece al ricalcolo delle aree scoperte e del terreno annesso tramite i prezzi della tabella V.A.M. 2019 della Provincia di Cremona oppure con l'utilizzo della tabella dei valori attribuibili alle aree edificabili del Comune di Soncino ricalibrato per mezzo di coefficienti di riduzione causati dal forte impatto ambientale del traffico automobilistico della S.P. ex S.S. n. 498 "Soncinese" sommato ad un importo forfettario di bonifica delle superfici scoperte.



Si segnala che, visto l'inquadramento urbanistico vigente, il lotto in questione presenta una possibile opportunità di riqualificazione sfruttabile nell'ambito residenziale o produttivo agricolo a salvaguardia del patrimonio edilizio esistente a valorizzare l'antico tessuto di origine rurale della zona così come da prescrizioni del P.G.T. del Comune di Soncino.

## E1 - Stima

**Casa cantoniera** – Per tutto il II° Semestre dell'anno 2018, la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari stabilisce per fabbricati a destinazione residenziale riconducibili ad abitazioni di tipo economico (Categoria A/3) siti nel Comune di Soncino in Zona B1 i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato minimo (€/mq)	Valore mercato massimo (€/mq)	Superficie
Abitazioni di tipo economico	Normale*	510,00	740,00	Lorda**

\* Lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente nella zona

\*\* I valori espressi in tabella sono espressi considerando la superficie lorda

In considerazione di quanto fin'ora descritto, si decide di adottare come valore di mercato una **media tra il massimo ed il minimo** espressi in tabella ovvero **€/mq 625,00**:

- superficie lorda totale casa cantoniera = mq 210,00
- mq 210,00 x €/mq 625,00 = € 131.250,00

A tale cifra si applica la tabella dei coefficienti di età, qualità, e stato di manutenzione che per l'edificio in oggetto prevede quanto segue:

1. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità popolare / stato manutentivo mediocre = **0,50**;
2. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità popolare / stato manutentivo pessimo = **0,40**;
3. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità ultrapopolare / stato manutentivo mediocre = **0,45**;
4. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità ultrapopolare / stato manutentivo pessimo = **0,35**.

Visto che la casa cantoniera ha un'età di 63 anni e versa in uno stato complessivamente accettabile che non presenta gravi problemi strutturali o statici, si prende in considerazione il coefficiente n. 1 → **0,50**:

- € 131.250,00 x coefficiente vetustà 0,50 = € 65.625,00

Al risultato ottenuto si decide di sottrarre un ulteriore 20% dovuto a vari fattori quali inquadramento, ubicazione rispetto al centro abitato, distanza dai servizi primari ed usura dovuta ad un utilizzo come magazzino manutenzione stradale:

- € 65.625,00 x 0,20 = € 13.125,00
- € 65.625,00 - € 13.125,00 = **€ 52.500,00**



**Portico ad uso deposito o posto coperto mezzi meccanici** – Per quanto riguarda questa porzione di casa cantoniera, vista la sua morfologia, si è deciso di prendere in considerazione le cifre della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite alla tipologia “posto auto coperto” annesso ad edifici a destinazione residenziale siti nel Comune di Soncino in Zona B1:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato minimo (€/mq)	Valore mercato massimo (€/mq)	Superficie
Posto auto coperto	Normale*	320,00	465,00	Lorda**

\* Lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente nella zona

\*\* I valori espressi in tabella sono espressi considerando la superficie lorda

In considerazione dello stato di fatto, si decide di adottare come valore di mercato una **media tra il massimo ed il minimo** espressi in tabella ovvero **€/mq 392,50**:

- superficie lorda totale portico = mq 32,00
- mq 32,00 x €/mq 392,50 = € 12.560,00

A tale cifra si applica la tabella dei coefficienti di età, qualità, e stato di manutenzione che per la porzione di edificio in oggetto prevede quanto segue:

1. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità popolare / stato manutentivo mediocre = **0,50**;
2. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità popolare / stato manutentivo pessimo = **0,40**;
3. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità ultrapopolare / stato manutentivo mediocre = **0,45**;
4. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità ultrapopolare / stato manutentivo pessimo = **0,35**.

Visto che il portico ha un'età di 63 anni e versa in uno stato complessivamente accettabile che non presenta gravi problemi strutturali o statici, si prende in considerazione il coefficiente n. 3 → **0,45**:

- € 12.560,00 x coefficiente vetustà 0,45 = € 5.652,00

Al risultato ottenuto si decide di sottrarre un ulteriore 20% dovuto a vari fattori quali inquadramento, ubicazione rispetto al centro abitato, distanza dai servizi primari:

- € 5.652,00 x 0,20 = € 1.130,40
- € 5.652,00 - € 1.130,40 = **€ 4.521,60**

**Magazzino a rustico** – Per quanto riguarda questa porzione della proprietà si è deciso di basare il calcolo partendo dalle cifre della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite alla tipologia “magazzino” annesso ad edifici a destinazione produttiva siti nel Comune di Soncino in Zona B1:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato minimo (€/mq)	Valore mercato massimo (€/mq)	Superficie
Magazzino	Normale*	320,00	480,00	Lorda**

\* Lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente nella zona

\*\* I valori espressi in tabella sono espressi considerando la superficie lorda



In considerazione dello stato di fatto, si decide di adottare come valore di mercato una **media tra il massimo ed il minimo** espressi in tabella ovvero **€/mq 400,00**:

- superficie lorda totale legnaia = mq 98,70
- $\text{mq } 98,70 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 39.480,00$

A tale cifra si applica la tabella dei coefficienti di età, qualità, e stato di manutenzione che per la porzione di edificio in oggetto prevede quanto segue:

1. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità popolare / stato manutentivo mediocre = **0,50**;
2. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità popolare / stato manutentivo pessimo = **0,40**;
3. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità ultrapopolare / stato manutentivo mediocre = **0,45**;
4. fabbricato di età oltre i 60 anni / qualità ultrapopolare / stato manutentivo pessimo = **0,35**.

Visto che il magazzino ha un'età di 63 anni e versa in uno stato complessivamente accettabile che non presenta gravi problemi strutturali o statici, si prende in considerazione il coefficiente n. 3 → **0,45**:

- $\text{€ } 39.480,00 \times \text{coefficiente vetustà } 0,45 = \text{€ } 17.766,00$

Al risultato ottenuto si decide di sottrarre un ulteriore 20% dovuto a vari fattori quali inquadramento, ubicazione rispetto al centro abitato, distanza dai servizi primari:

- $\text{€ } 17.766,00 \times 0,20 = \text{€ } 3.553,20$
- $\text{€ } 17.766,00 - \text{€ } 3.553,20 = \text{€ } 14.212,80$

**Area cortilizia di pertinenza** – Per questa porzione di area scoperta, catastalmente identificata col mappale 66, si è valutato come punto di riferimento la tabella anno 2019 dei valori attribuibili alle aree edificabili del Comune di Soncino la quale prevede per aree inquadrate in "Ambito residenziale in contesto agricolo" un prezzo pari ad **€/mq 80,00** da cui si ricava:

- superficie totale area cortilizia = mq 1.110,00
- $\text{mq } 1.110,00 \times \text{€/mq } 80,00 = \text{€ } 88.800,00$

Poiché questa porzione di immobile versa in pessime condizioni dovute in larga maggioranza dall'utilizzo come area stoccaggio di notevoli quantità di diversi materiali essenziali alla manutenzione viabilistica, questa cifra si applica un importo forfettario di bonifica pari ad **€ 30.000,00**:

- $\text{€ } 88.800,00 - \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 58.800,00$

a cui si moltiplica un ulteriore coefficiente di riduzione dettato dal forte impatto ambientale del traffico automobilistico della S.P. ex S.S. n. 498 "Soncinese" = 0,30:

- $\text{€ } 58.800,00 \times 0,30 = \text{€ } 17.640,00$



**Terreno parte integrante del compendio** – Per questa porzione di proprietà, catastalmente identificata col mappale 64, si è valutato come punto di riferimento la Tabella dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dei terreni valevoli per l'anno 2019 approvata dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Cremona la quale prevede per un **Seminativo Irriguo** situato in **Regione Agraria n. 2** un prezzo di **€/mq 6,02**:

- superficie totale terreno = mq 780,00
- mq 780,00 x €/mq 6,02 = **€ 4.695,60**

a cui si moltiplica un ulteriore coefficiente di riduzione dettato dal forte impatto ambientale dovuto in larga maggioranza dall'utilizzo del terreno come area stoccaggio di notevoli quantità di vari materiali essenziali alla manutenzione viabilistica = 0,30:

- € 4.695,60 x 0,30 = **€ 1.408,68**

#### **PARTE IV – CONCLUSIONI**

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si riporta la tabella riassuntiva del valore presuntivo commerciale dei fabbricati indicati nella relazione:

Casa cantoniera	<b>€ 52.500,00</b>
Portico ad uso deposito o posto coperto	<b>€ 4.521,60</b>
Magazzino a rustico	<b>€ 14.212,80</b>
Area cortilizia di pertinenza	<b>€ 17.640,00</b>
Terreno parte integrante del compendio	<b>€ 1.408,68</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 90.283,08</b>

Pertanto si può affermare che il valore totale del compendio immobiliare della casa cantoniera di Soncino, facente parte del patrimonio disponibile della Provincia di Cremona, risulta pari ad € 90.283,08, che si arrotonda per difetto ad **€ 90.000,00**.

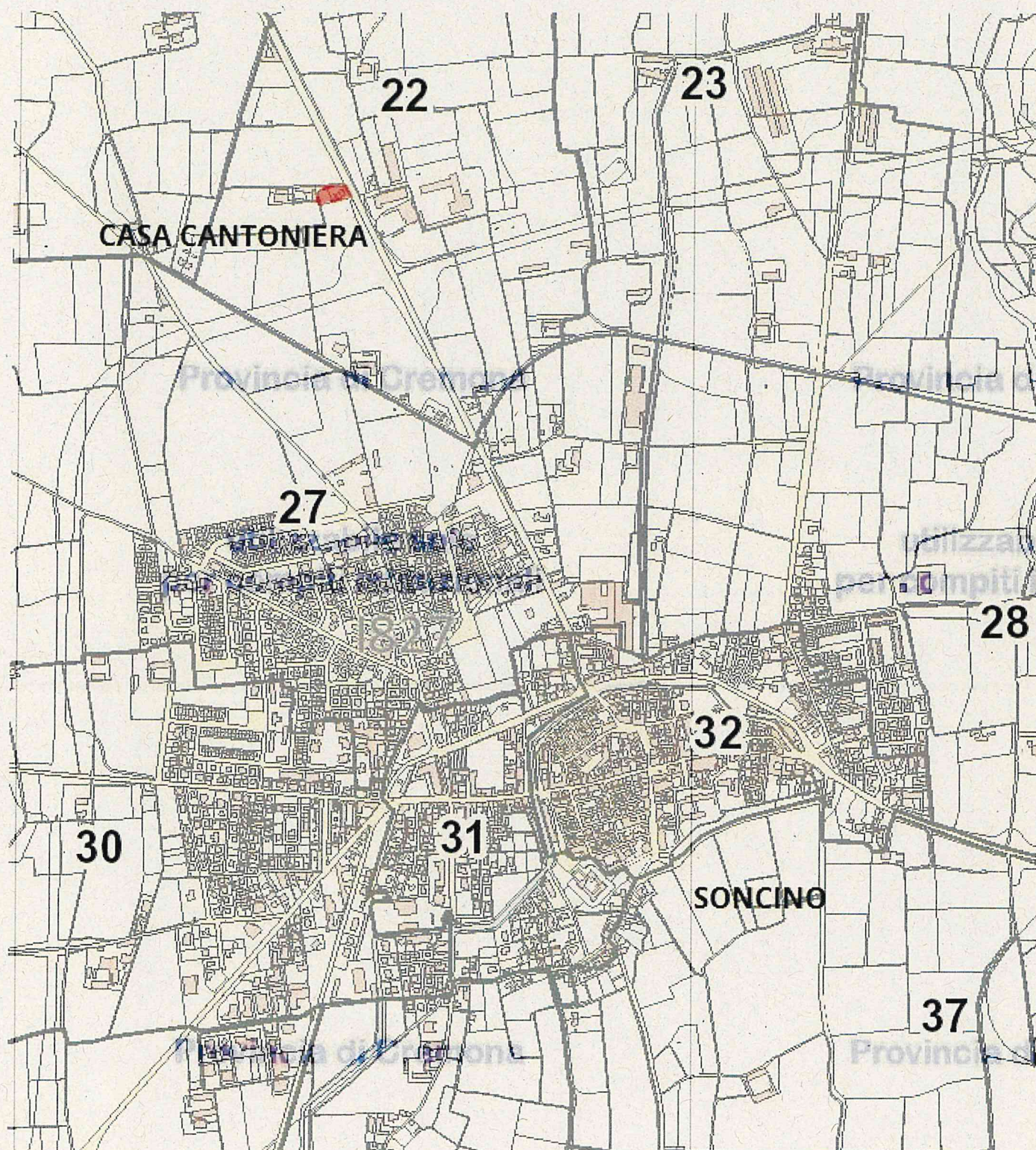
Cremona, 21 OTT. 2019

IL TECNICO INCARICATO  
(ing. Roberto Pedroni)



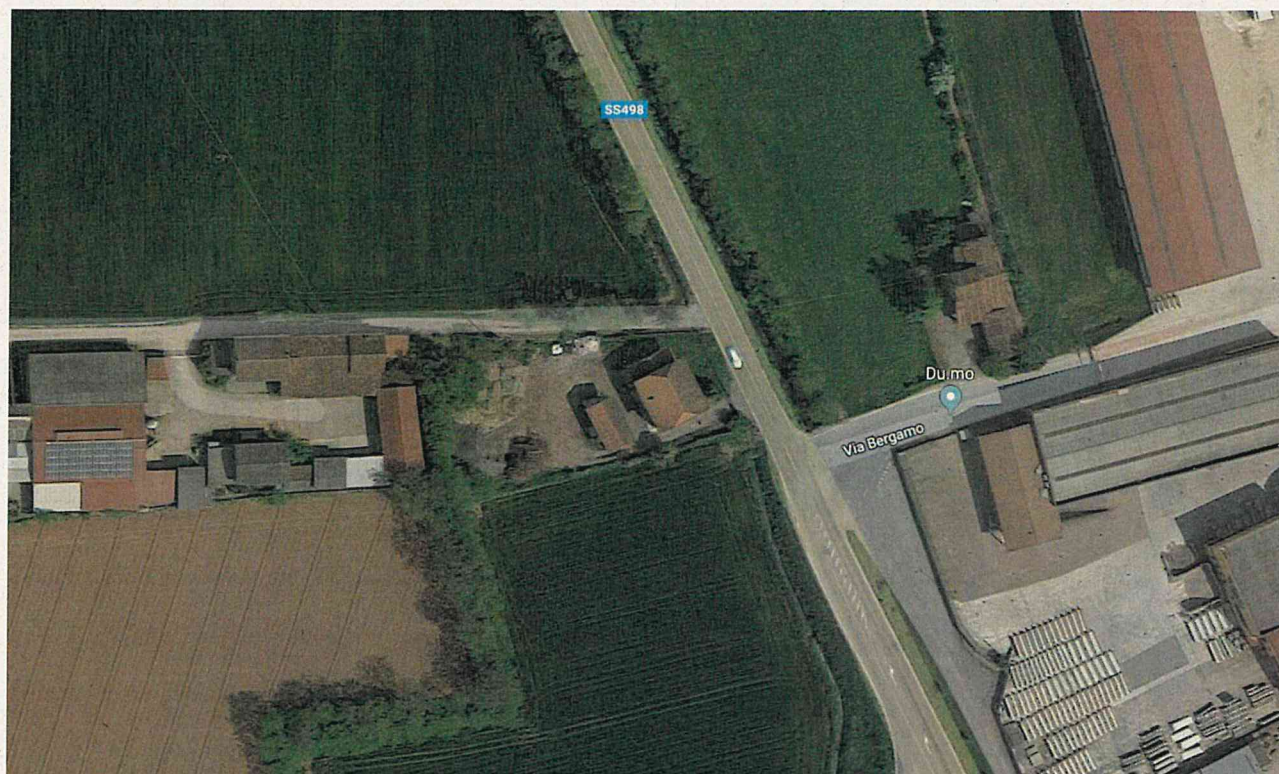
## PARTE V - INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Inquadramento rispetto a centro abitato di Soncino





**Vista satellitare**



**Vista del confine sud della proprietà dalla S.P. n. 498**





**Vista del confine est della proprietà dalla S.P. n. 498**



**Vista del confine nord della proprietà dalla S.P. n. 498**





**Vista del prospetto est (facciata principale) della casa cantoniera**



**Vista prospetto est e nord della casa cantoniera con il portico ad arcate bipartite**





**Vista prospetto nord della casa cantoniera e del magazzino a rustico**



**Vista della porzione nord della proprietà dalla confinante strada vicinale**





**Vista della porzione dell'area cortilizia e del terreno dalla confinante strada vicinale**



**Particolare dell'ingresso all'appartamento del piano primo posto sul prospetto sud**







Direzione Provinciale di Cremona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Data: 11/04/2019 - Ora: 10.40.21 Fine  
Visura n.: T80848 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SONCINO ( Codice: I827)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA	
	Foglio: 22 Particella: 65 Sub.: 1	

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	65	1			A/3	2	5,5 vani	Totale: 118 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 106 m <sup>2</sup>	Euro 187,47 L. 363.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
			67	1								
Indirizzo												
VIA BERGAMO n. 8 piano: T-1;												
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.												

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI CREMONA con sede in CREMONA		80002130195*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/08/2013 protocollo n. CR0069351 in atti dal 19/08/2013 Registrazione: Sede: ISTANZA PROT. 92732/12 (n. 4848.1/2013)				

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I827 - Sezione - Foglio 22 - Particella 65

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).









Direzione Provinciale di Cremona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Data: 11/04/2019 - Ora: 10.38.48 Fine

Visura n.: T79880 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SONCINO ( Codice: I827)
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA
Unità immobiliare	Foglio: 22 Particella: 65 Sub.: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	65	2			C/2	1	18 m²	Totale: 20 m²	Euro 12,09 L. 23.400	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA BERGAMO n. 8 piano: T;								

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1/1
1	PROVINCIA DI CREMONA con sede in CREMONA		80002130195*	
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/08/2013 protocollo n. CR0069351 in atti dal 19/08/2013 Registrazione: Sede: ISTANZA PROT. 92732/12 (n. 4848.1/2013)		

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I827 - Sezione - Foglio 22 - Particella 65

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria









Direzione Provinciale di Cremona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Data: 11/04/2019 - Ora: 10.39.31 Fine

Visura n.: T80325 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SONCINO ( Codice: I827) Provincia di CREMONA		
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 22 Particella: 65 Sub.: 3		

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	65	3			A/3	2	5,5 vani	Totale: 120 m² Totale escluse aree scoperte**: 106 m²	Euro 187,47 L. 363.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI CREMONA con sede in CREMONA			80002130195*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/08/2013 protocollo n. CR0069351 in atti dal 19/08/2013 Registrazione: Sede: ISTANZA PROT. 92732/12 (n. 4848.1/2013)			

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I827 - Sezione - Foglio 22 - Particella 65

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).









Direzione Provinciale di Cremona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Data: 11/04/2019 - Ora: 10.42.17    Fine  
Visura n.: T82123 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SONCINO ( Codice: I827)		
Catasto Terreni	Provincia di CREMONA		
	Foglio: 22 Particella: 66		

### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	22	66		-	ENTE URBANO	11 10		Dominicale' Agrario	Impianto meccanografico del 17/02/1975
Notifica						Partita	1		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali









Direzione Provinciale di Cremona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/04/2019 - Ora: 10.41.28 Fine  
Visura n.: T81601 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Dati della richiesta	Comune di SONCINO ( Codice: I827)	
Catasto Terreni	Provincia di CREMONA	
	Foglio: 22 Particella: 64	

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	22	64		-	SEMIN IRRIG 1	07 80	I18B; P2B	Dominicale Euro 6,45 L. 12.480 Agrario Euro 7,65 L. 14.820
Impianto meccanografico del 17/02/1975								

Notifica

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI CREMONA con sede in CREMONA			80002130195*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESATAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/08/2013 protocollo n. CR0069360 in atti dal 19/08/2013 Registrazione: Sede: ISTANZA PROT. 92732/12 (n. 4849.1/2013)				

Unità immobiliari n. 1

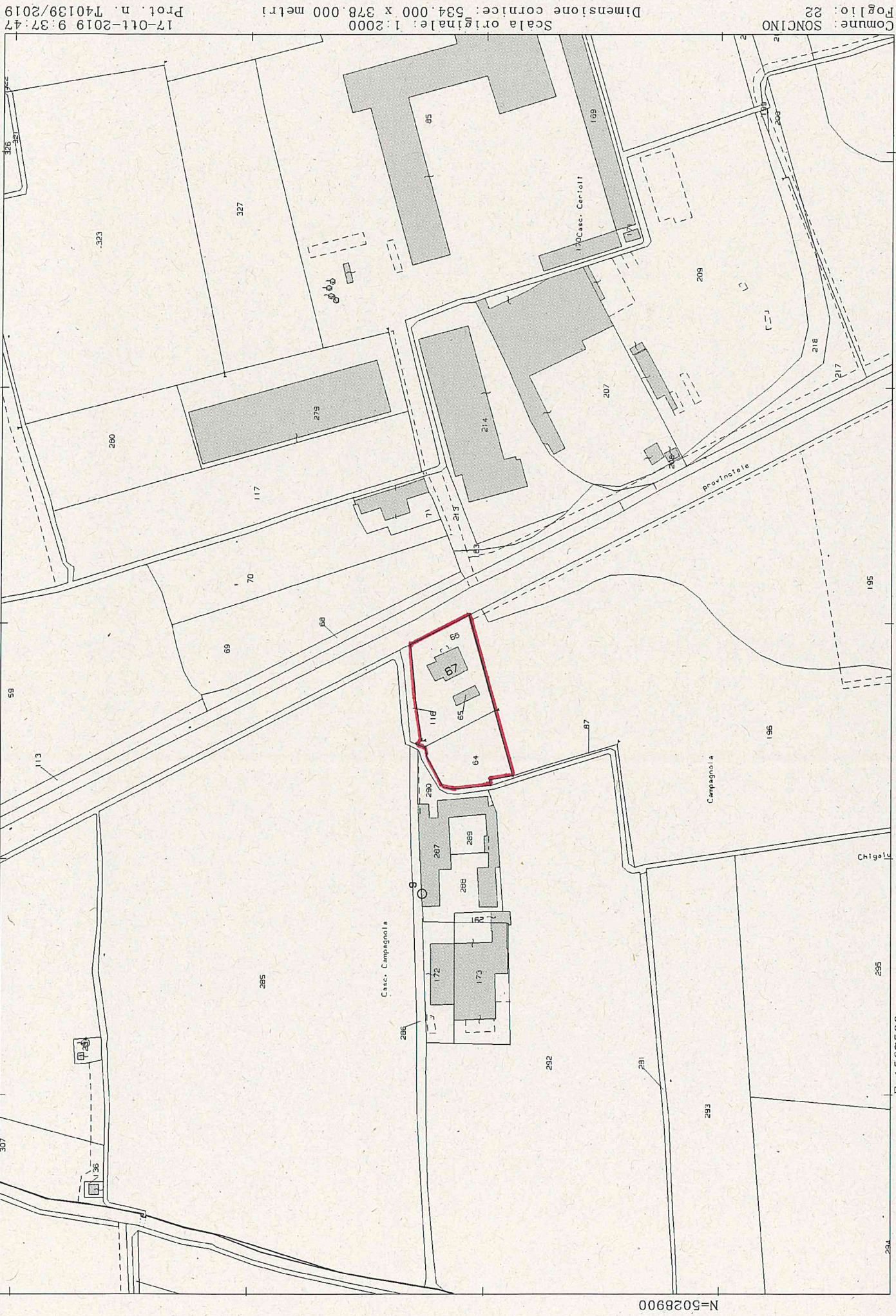
Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria









N=5028900









MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Soncino**

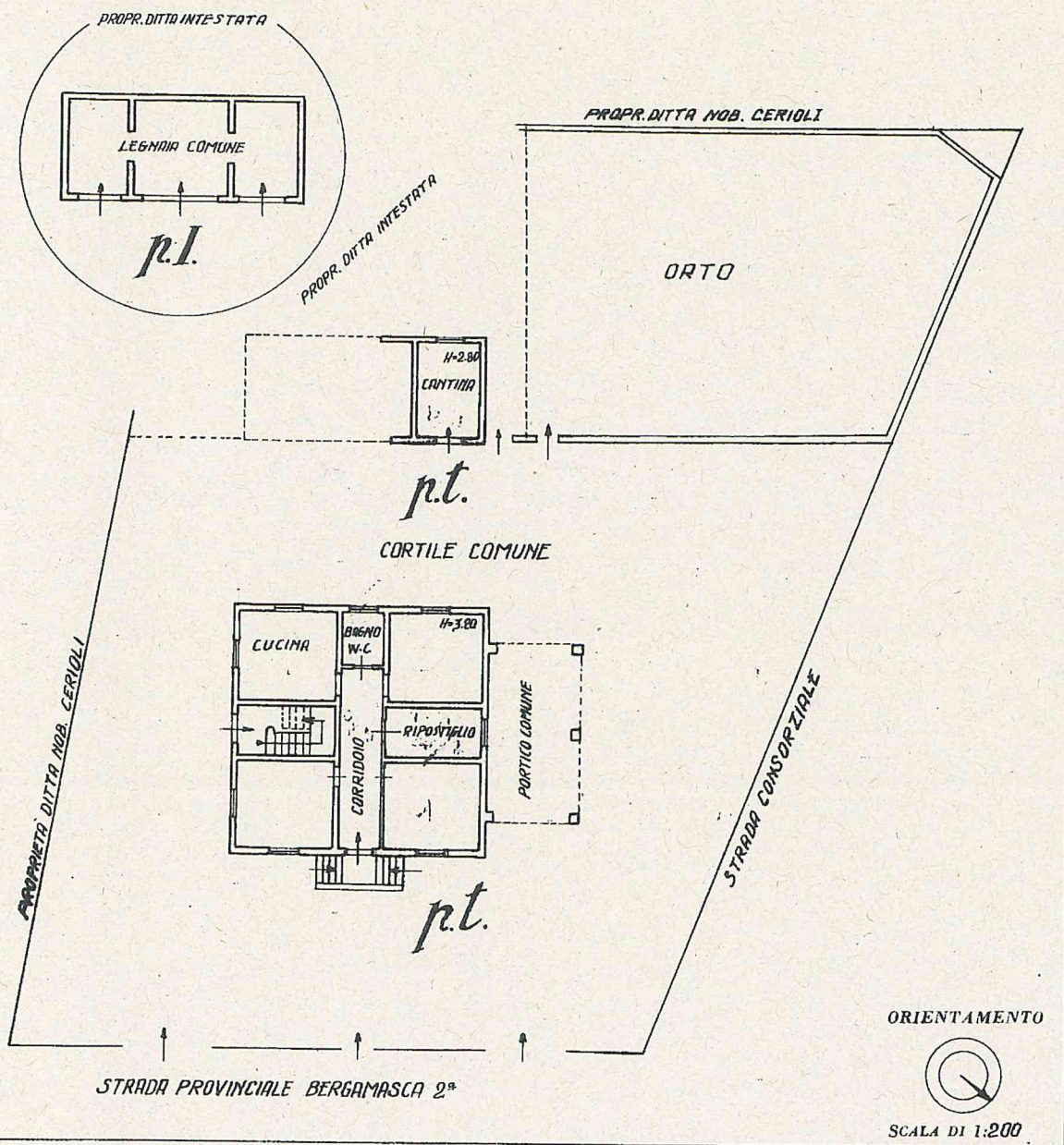
Ditta **Provincia di Cremona**

Via Provinciale

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **Tecnico Erariale**

di **Cremona**

SCHEDA N° 20676007



SEZIO RISERVATO PER L'ANNOVAZIONE DEL LIBRO

Compilata da: **Dott. Ing. Pietro Bortoli**  
Ingegnere  
Iscritto all'Albo dei **Ingegneri**  
della Provincia di **Cremona**  
DATA **15 Gennaio 1953**  
Firma: **Pietro Bortoli**









MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Sancugo*

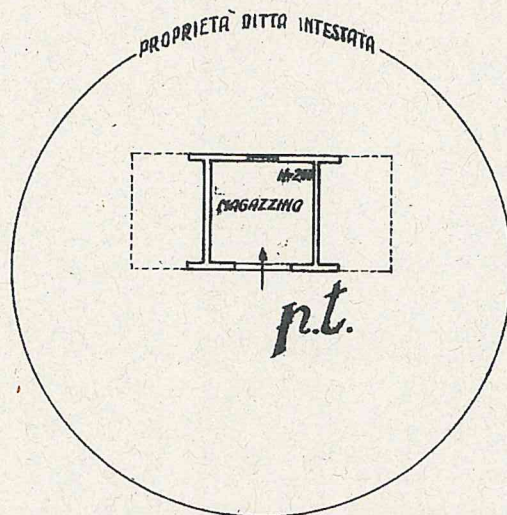
Ditta *Provincia di Cremona*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio *Tecnico Erariale*  
(\*) Tecnico Erariale o del Comune

Via *Provinciale*

di *Cremona*

SCHEDA N° 20676009



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA *30 GEN. 1953*  
PROT. N° *930*

Compilata da: *Dott. Ing.*  
*Pietro Bortini*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de *Ingegneri*  
della Provincia di *Cremona*  
DATA *15 Gennaio 1953*

Firma: *Pietro Bortini*









MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Soncino**

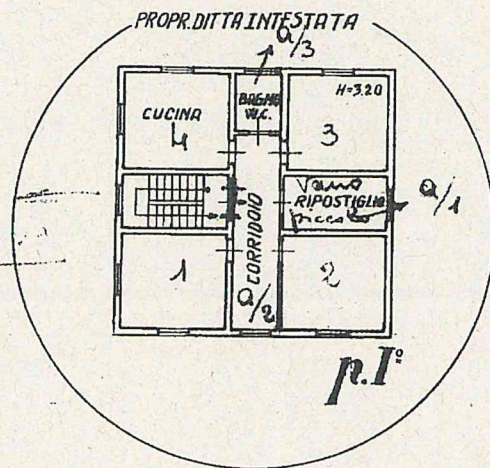
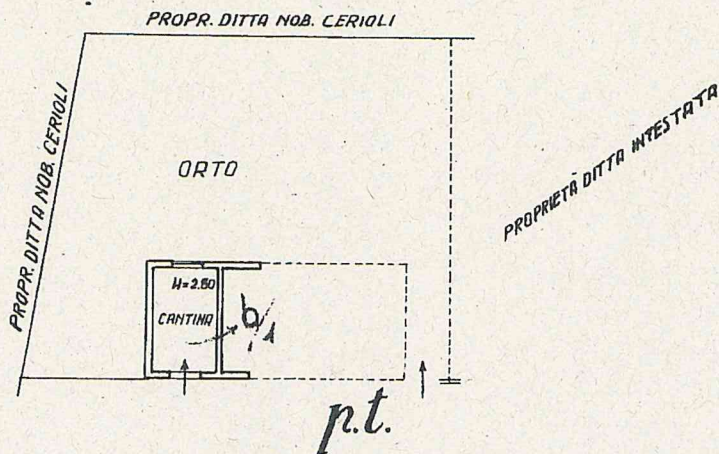
in **Provincia**

Ditta **Provincia di Cremona**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **Tecnico Erariale**

di **Cremona**

SCHEDA N°20676008



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL FIDUCIARIO

Compilata da: **Dott. Ing. Pietro Borlini**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei **Ingegneri**  
della Provincia di **Cremona**  
DATA **15 Gennaio 1953**  
Firma: **Pietro Borlini**









# Comune di SONCINO

Provincia di Cremona  
Ufficio Tecnico

Prot. n° 5646  
Soncino, li 13/05/2019

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la domanda di certificazione urbanistica presentata in data 13 aprile 2019 prot. 4501 dalla Provincia di Cremona, proprietaria delle aree e dei fabbricati siti in Soncino e contraddistinti in catasto al Fg. n° 22 mappali n° 64-65-66-67;
- Visto il D.P.R. 06/06/2001 n° 380;
- Viste le prescrizioni del vigente Piano del Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 24/01/2009, le prescrizioni della prima variante al Piano del Governo del Territorio approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 27/11/2009, della seconda variante al Piano del Governo del Territorio approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 56 del 29/07/2010, della terza variante al Piano del Governo del Territorio approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 03/04/2013, della quarta variante al Piano del Governo del Territorio approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 2 del 20/01/2017 e della Variante Generale al P.G.T. approvata con delibera del C.C. n. 44 del 19/12/2018;

## CERTIFICA

che le aree e i fabbricati siti in Soncino e contraddistinti in catasto Fg. 22 mappali n° 64-65-66-67, sono classificate nel P.G.T. vigente come segue:

Fg. 22 mapp. n° 64	AMBITI AGRICOLI PERIURBANI DI FUNZIONE ECOLOGICA
Fg. 22 mapp. 65-66-67	parte in AMBITI AGRICOLI PERIURBANI DI FUNZIONE ECOLOGICA e parte in EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI IN AMBITI AGRICOLI

Le N.T.A. riferite alle zone urbanistiche sono riportate sul retro e nei fogli successivi.

  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Rossi ing. Giovanni



## Stralcio N.T.A. PGT Vigente

### ART. 99 – AMBITI AGRICOLI PERIURBANI DI FUNZIONE ECOLOGICA

1. Il PdR individua all'interno di questi ambiti aree agricole poste a stretto contatto con il tessuto urbano e di cui ne costituisce il margine. Tali ambiti sono chiamati a svolgere:
  - a) funzioni ecologiche di compensazione;
  - b) funzione paesaggistica di connotazione del rapporto tra spazi aperti e spazi edificati di frangia;
  - c) funzioni di valenza conservativa degli ambiti agricoli.
2. Per tali ambiti obiettivo del PdR è quello del mantenimento degli usi agricoli, con l'esclusione di nuove attività zootecniche, che siano in grado di garantire:
  - a) la conservazione degli spazi aperti;
  - b) la valorizzazione e la qualificazione del paesaggio attraverso l'organizzazione di adeguate colture e destinazioni;
  - c) la riorganizzazione delle aree di frangia.
3. Sono sempre consentiti interventi di piantumazione, ricostruzione degli elementi vegetazionali caratteristici quali siepi, filari, arbusteti; viceversa è vietato qualsiasi intervento che riduca il patrimonio arboreo.
4. Le previsioni del PdR per gli ambiti di cui al presente articolo si attuano per intervento edilizio diretto, nel rispetto degli indici e delle modalità contenute nel precedente art. 98.
5. Con apposito simbolo grafico "linea verde" sono indicate le aree all'interno delle quali possono essere realizzate le fasce a verde di protezioni previste per l'Ambito ATR15 – Soncino Via Melotta.

### ART. 100 – EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI IN AMBITO AGRICOLO – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. La presente norma si applica agli edifici e ai complessi edilizi in ambito agricolo, individuati nell'elaborato M.1 – Classificazione del territorio comunale e nell'allegato D – Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo.
2. Obiettivo del PdR è il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.
3. Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA.
4. L'insediamento di funzioni non direttamente connesse all'attività agricola, benché ammesso ai sensi dell'art. 59, non comporta la classificazione dell'immobile come Ambiti del tessuto consolidato così come definito dall'art. 60.
5. L'Allegato D – "Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo" contiene per ciascun edificio o complesso:
  - La descrizione ed l'individuazione dell'edificio e/o del complesso con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla qualità edilizia, alle attività in essere, allo stato di uso e di conservazione;
  - La classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere;
  - la numerazione dei singoli edifici appartenenti al complesso;
  - il richiamo alle eventuali norme di vincolo o tutela interessanti l'area;
  - l'individuazione degli interventi ammessi per ciascun edificio secondo le tipologie di intervento definite dal Regolamento edilizio;
  - le prescrizioni specifiche relative agli interventi.
1. La classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere prevede le seguenti cinque classi:
  - A - edificio o complesso agricolo;
  - B - edificio o complesso agricolo con attività zootecnica;
  - C - edificio o complesso esclusivamente residenziale;
  - D - edificio o complesso in trasformazione;
  - E - altro.
7. Le prescrizioni specifiche relative agli interventi sono da intendersi disposizioni di dettaglio prevalenti sulle norme contenute nel presente articolo.
8. I cambi di destinazione di uso da attività agricola verso le attività complementari e compatibili, così come definite nell'art. 59, qualora consentite dalle disposizioni specifiche di cui all'allegato D – Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, è possibile solo qualora venga dimostrata la dismissione della attività agricola. Qualora la richiesta di cambio di destinazione di uso sia presentata da soggetto di cui al comma 1 dell'art. 60 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, dovrà essere presentata una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale oggetto di richiesta di cambio di destinazione di uso.
9. In caso di interventi con mutamento di destinazione di uso, di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è assentibile mediante la corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nelle forme e nei modi previsti da apposita deliberazione comunale.
10. L'attuazione delle previsioni in questi ambiti avviene mediante intervento diretto, secondo le disposizioni contenute nell'art. 96.
11. Nei casi di cui al precedente comma 8, il cambio di destinazione di uso può riguardare solo gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili agli edifici residenziali o agli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale: stalle/fienili, rustici e portici. Gli interventi di trasformazione connessi al cambio di destinazione di uso non possono comunque modificare la sagoma degli edifici. Contestualmente all'intervento di riuso e cambio di destinazione si deve prevedere la demolizione dei corpi incongrui e con tipologia differente da quanto precedentemente definito.



12. Tutti gli interventi devono volgere alla riqualificazione, alla valorizzazione e alla ricostruzione dell'impianto originario del complesso.

13. Le nuove costruzioni e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica contenute nel Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni:

- corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
- tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc.);
- le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
- le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.

le serre devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili.

14. Nel caso di interventi su edifici non residenziali con struttura tradizionale (stalle e fienili, cosiddetti "rustici") devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- mantenimento in vista delle strutture portanti verticali;
- mantenimento delle strutture lignee di orditura primaria della copertura;
- mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape;
- e ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i porticati, purché siano mantenuti in vista le strutture e gli elementi originali;
- e consentita la traslazione dei solai intermedi al fine di rispondere ad esigenze igieniche.

15. In caso di Ristrutturazione edilizia è ammesso inoltre l'intervento di demolizione e ricostruzione su altro sedime solo qualora non contrasti con la conservazione dell'impianto originario del complesso o finalizzati alla ricostruzione dell'impianto stesso.

16. Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

17. L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

18. Ogni edificio deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e a eventuali coni visuali.

19. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo si applicano le seguenti disposizioni:

a) Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; e possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.

b) Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; e obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.

c) Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.

d) Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.

e) Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;

f) È vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:

- l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
- la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc.;
- la copertura di terrazzi.

g) È fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi cornicioni, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.

20. È consentita la costruzione di locali accessori a stretto servizio dell'abitazione e dovranno avere destinazione a portico con almeno due lati aperti, una superficie massima di mq. 40,00, un'altezza all'estradosso del colmo di mt. 3,00 e la pendenza del tetto dovrà essere di almeno il 25% a doppia falda. Il tutto assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato. Detta norma è in aggiunta e non in sostituzione delle prescrizioni specifiche relative agli interventi di cui allegato "D".



