

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 363/2013

Giudice delegato: **Dott. Stefano FRANCHIONI** sostituito dalla Giudice Angelina BALDISSERA

COPIA OMISSIS

Anagrafica

I° Titolato Creditore procedente
divenuto principale

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore procedente secondario:

Rappresentato dall'Avvocato

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecutato / Nominativo principale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rappresentato dall'Avvocato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intervento di Altro Creditore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rappresentata dall'Avvocato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto incaricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

STASSALDI Geom. Pietro
Via Monte Nero, 23- 25128 BRESCIA (BS)
p. i.v.a. 01215620178
Tel. 030-380011
Fax 030-3387371
E-MAIL: geomstassaldi@gmail.com
info@geomstassaldi.com
Pec: pietro.stassaldi@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri laureati di BRESCIA:
n° 3341
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 65
Timbro e firma



ASTE
GIUDIZIARIE®

Date

Nomina dell'esperto:

Udienza del 20 febbraio 2024

Conferimento d'incarico di stima:

diretto nell'Udienza del 20 febbraio 2024

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



Data della consegna del rapporto di valutazione:



19 GIUGNO 2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

2 LUGLIO 2024 ore 10,00

Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 01 (unico)**

Descrizione sintetica: Trattasi fabbricati rurali in mappale circoscritto situati nella zona a SUD-EST nel Comune di LENO (BS) zona CASCINA GRASSI

Comune di LENO (BS):

codice catastale E526

Ubicazione:

CASCINA GRASSI,10 - 25024 LENO (BS)

Identificativi catastali:

TERRENI mapp. 85 - fg. 50 NCT

Quota di proprietà:

1/1

Diritto di proprietà:

1/1

Divisibilità dell'immobile:

NO

Più probabile valore in libero mercato:

Euro

187.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

Euro

176.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: DISCRETA RICHIESTA NEL SETTORE

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 35

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 37

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 40

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



Limitazioni

Assunzioni limitative

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 42

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2. Inquadramento dell'immobile	9
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	14
4. Audit documentale e Due Diligence	18
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica	18
4.2 Rispondenza catastale	36
4.3 Verifica della titolarità.....	38
5. Formalità, vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....	40
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	40
7. Analisi estimativa	41
8. Riepilogo dei valori di stima.....	44
9. Dichiarazione di rispondenza	45
10. Dichiarazione di rispondenza.....	58
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	59
12. Bibliografia.....	61



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Premessa:

L'Ill.ma Dr. Liana ZACCARA in luogo del Giudice dott. Stefano FRANCHIONI nominava nell'udienza del 20 febbraio 2024 il sottoscritto Stassaldi Geom. Pietro-Brescia iscritto all'Abo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341 e all'Abo dei Consulenti tecnici del tribunale di Brescia al n°65, quale perito per la stima della proprietà indicata in epigrafe, affinché, compiuto l'accesso ai beni pignorati (adempimento da ritenersi assolutamente indefettibile anche ai fini della liquidazione del compenso e del quale l'esperto darà espressamente conto in apertura della relazione) risponda al seguente quesito:

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, II° comma cpc evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 depositandoli in originale.

- Identificazione pregressa dei beni.

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C) Stato di possesso.

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità)

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione –acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte,indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone,allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale,verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura,relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D) Esistenza di formalità,vincoli o oneri anche di natura condominiale.

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito,sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti,le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie,enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull' immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici,paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l' esistenza di beni condominiali (casa portiere,lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti,altresì,con controllo presso l'amministrazione condominiale,anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute e nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E) Regolarità edilizia ed urbanistica.

1) Accerti,anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute,alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati,allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile.

In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per lo sanatoria (se possibile) o per lo demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e lo loro trascrizione e lo loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi lo destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F) Formazione dei lotti.

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.: proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli edificabili, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari: vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n° 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n° 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

G) Valore del bene e costi.

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali condominiali spese insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 - bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima, e copia della stessa in "omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis., comma 3 disp. att. cpc.

AUTORIZZA

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp. Att. cpc.

NOMINA

Quale Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione del debitore

FISSA

La comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita, avanti al G.O.T. dr. Liana ZACCARA l'udienza del 2 LUGLIO 2024 alle ore 10,00.-

Si espongono gli accertamenti in sintesi effettuati (a parte molte scritturazioni):

- 20 febbraio 2024 "Nomina diretta del CTU" in udienza
- 22 febbraio 2024 Visure catastali On line
- 23 febbraio 2024 Istanze On line al Comune di LENO (BS)
- 27 febbraio 2024 Istanza al Giudice delegato per chiarimenti
- 29 febbraio 2024 Agenzia delle Entrate Brescia tutta la mattinata per verifiche varie: CONSERVATORIA CATASTO colloqui col dirigente e Agenzia Entrate
- 14 marzo 2024 Mattina al Tribunale di Brescia per Visione del Fascicolo completo dell'Esecuzione immobiliare n° 363/2013 previo appuntamento precedente prenotato il 6 marzo 2024
- 14 marzo 2024 Pomeriggio al Comune di LENO (BS) per accertamenti ufficio tecnico e ufficio tributi
- 15 marzo 2024 All'Agenzia delle Entrate Brescia per colloqui riguardanti contratti di Comodato e Locazione.
- 4 aprile 2024 PEC di RECLAMO alla Dirigente del Catasto di Brescia per appuntamenti precedenti e per mancata ricerca dei documenti di frazionamento/tipo mappale richiesti.
- 10-11-12-13 aprile 2024 Rilievo tutti i fabbricati sul luogo compresi quelli del mapp. 4-5-6-7-8-9-10 per Rettifica Perizia precedente a parte.
- 18 aprile 2024 Agenzia delle Entrate Brescia Conservatoria per controllo verifica di tutta la documentazione quota di un'ipoteca in carico ad fratello dei titolari gravante sul mapp. 85 (risultante errata)
- 15 maggio 2024 Istanza al Giudice delegato per richiesta di proroga deposito derivente da pratica complessa e recupero vecchia documentazione catastale con chiarimenti di realizzazioni abusive nel tempo necessaria redazione di disegno per chiarimenti.

2. Inquadramento dell'immobile

Localizzazione:

X Provincia	BRESCIA	X Comune	LENO	Località	CASCINA GRASSI,10
X ISTAT	03017088	X ALTITUDINE S.M.	m.s.l.m. 66		
X ZONA SISMICA:	3 (tre) AgMax 0,143796 - In questa zona possono essere previsti movimenti ondulatori sulle strutture in c.a. in modo modesto. (Ag indice di accelerazione di probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni)				
X Coordinate dell'immobile:	Latitudine	45° 20' 57.23"	NORD		
	Longitudine	10 14' 46.70"	EST		

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Zona: A SUD / EST del Comune di LENO (BS)
PANORAMICA DEL TERRITORIO POSIZIONE DELL'IMMOBILE
< NORD



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTICOLARE DELLA ZONA OVE E' INSERITA TUTTA LA PROPRIETA'



ASTE
GIUDIZIARIE®

NORD

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

**PARTICOLARE DELLA ZONA
DEL MAPPALE 85 - fg. 50 DELL'AZIENDA AGRICOLA**



= FABBRICATI ESISTENTI NELL'AZIENDA AGRICOLA =

X **Destinazione dell'immobile:** RURALE, situato all'ingresso della proprietà verso Nord/Ovest

X **Tipologia immobiliare:** fabbricato

Stato di conservazione: MEDIOCRE

X **Tipologia edilizia dei fabbricati:** fabbricati singoli

X **Tipologia edilizia unità immobiliari:** fabbricati rurali

X **Caratteristiche generali della proprietà:** oggetto di valutazione è un'Azienda agricola costituita da 4 stalle con fabbricato separato Sala Mungitura

- **Struttura in elevazione:** Prefabbricata e in parte con muratura perimetrale

- **Solai:** presenti in 2 fabbricati con travi Varese e doppio tavellone

- **Copertura:** per 2 fabbricati con arcarecci in c.a.v.
per 1 fabbricato zona di alimentazione a doppia falda con arcarecci in c.a.v.



- Muri perimetrali: in prismi spess. cm. 20
- Muri divisori interni nel fabbricato: in tavolato cm. 11 (locali accessori alla sala mungitura)
- Muri divisori tra fabbricati: in prismi spess. cm. 20
- Recinzione perimetrale: / /
- Infissi esterni: in cemento con vetro retinato semplice (Sala Mungitura)
- porte interne: in lamiera zincata
- Porte d'ingresso fabbricati: in alcuni portoni scorrevoli e a battente in lamiera doppia
- Pavimenti: Sala Mungitura: in pietra di pavè grigia dim. cm. 10x24
vani adiacenti: in grès rosso cm. 7,5x15
Stalle in battuto di calcestruzzo
- Impianto elettrico: punti luce e presa in varie zone
- Impianto sanitario: con tubazioni acqua calda-fredda
- Impianto climatizzazione: / /
- scarichi esistenti: vasche liquiame esterne
- lattonerie: in lamiera zincata non verniciata
pluviali e sporti in lamiera zincata non verniciata
- fonti rinnovabili: assenti



X **Dimensione:** grande Azienda Agricola

X Caratteri domanda e offerta:

Acquirente: **IMPRENDITORI AGRICOLI I A T P**

Venditore: Tribunale con Asta pubblica

X **Forma di mercato** Concorrenza monopolistica

X **Filtering** zona agricola

X **Fase del mercato immobiliare** in ripresa



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE****Descrizione dettagliata dei FABBRICATI.**Premessa.

Il Comune di LENO (BS) è una cittadina di circa 14.500 abitanti nella bassa pianura bresciana inserita nella "Regione Agraria n° 14 Pianura Bresciana Orientale", discrete sono le condizioni estrinseche della zona considerando il contesto ambientale, la viabilità ed i collegamenti.

La proprietà CASCINA GRASSI è situata nella campagna verso Sud / Est nel Comune di LENO (BS) e dista dal centro circa Km. 4 e a Sud dalla strada provinciale 68 Leno-Calvisano; la presente relazione è circoscritta al mapp. 85 - fg. 50 mentre per gli altri mapp. 4-5-6-7-8-9-10-52-53-61 fg.50 è inserita a parte.

Relazione

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso agricolo per allevamento zootecnico, costituito da 4 fabbricati ed una sala mungitura.

L'accesso all'Azienda Agricola avviene da Ovest, entrando nel grande piazzale si presenta un fabbricato residenziale disposto su 2 piani ricadente sul mapp. 6 e a sinistra (Nord) è esistente il mapp. 85 nel quale sono stati realizzati nel 1976 (Licenza Edilizia del 25 novembre 1975 Prot. n° 185/75 - Reg. Costr. n° 1468):

- n° 3 fabbricati destinati come stalle a "stabulazione libera",
- n° 2 zone paddock per la sosta degli animali all'aperto,
- n° 1 un fabbricato "Sala mungitura ed accessori",
- successivamente nell'anno 1978 altro ampliamento di una stalla chiusa verso Sud
- altro paddock a Sud.

Le 3 stalle sono così disposte:

- a Nord "STALLA DI RIPOSO (superficie ml. 44,30x8,00= mq. 354,40).

Realizzata prefabbricata di cemento è costituita da pilastri da cm. 30x30 di diversa altezza per realizzare una pendenza del 20 % verso Sud, con relative travi di banchina H.40 e copertura con arcarecci in c.a.v. da cm.40 posti ad interasse di ml.1,00 sormontati da una copertura ondulata in amianto.

Verso Nord per 6 campate è stato realizzato un muro di prismi da cm. 20 alto ml. 1,00 quindi l'altra porzione alla sommità è aperta, mentre nella I° campata verso Ovest da ml. 4,00 il muro è alto ml. 3,80 e la porzione superiore residua è aperta.

Verso Est il muro è alto per le ultime 2 campate ml. 3,65 e l'altra porzione superiore è aperta; entrambe le facciate ad Ovest ed Est cieche, possiedono portoni scorrevoli da ml. 3,15 x 2,80 H.; l'accesso avviene da Ovest essendo esistente ad Est una protezione per gli animali ed una vasca in c.a. per la raccolta del liquame.

Il progetto originale del 1975 era previsto per una lunghezza di ml. 37,50 pertanto risulta un ampliamento ad Ovest di ml. 4,00 e ad Est di ml. 2,80 non autorizzato.

La zona centrale con pavimento in calcestruzzo è utilizzata per il transito degli operatori mentre le "poste degli animali" con relative rastrelliere, sono adiacenti sia a nord che a Sud.

Verso Est è stata realizzata una I° vasca in c.a. per la raccolta del liquame di circa mq. 80,98, tale manufatto rispetto al Licenza edilizia del 1975 è superiore per mq. 56,60 (precedente autorizzata mq. 24,37 / ml 6,50x3,75) superficie non autorizzata.

Nella zona esterna alla stalla di riposo verso Sud nel I° Paddock, ove soggiornano gli animali, sono state realizzate DUE TETTOIE METALLICHE di circa mq. 163,91 (ml. 44,30x3,70) ed un'altra di circa mq. 126,00 (ml. 36,00x3,50) non autorizzate costituite da profilati metallici verticali, trasversi, e copertura grecata con pannello isolante.

Sono stati inoltre eseguiti due muri da ml. 3,30 alti ml. 2,80: uno ad Ovest e l'altro ad Est per la protezione del vento per la I° tettoia quasi adiacente alla zona di riposo.

- al Centro "CORSIA DI ALIMENTAZIONE" interposto tra i paddock (superficie ml. 40,20x8,00= mq. 321,60) // superficie in pianta con sbalzi laterali mq. 542,70 (ml. 40,20x13,50).

Tale fabbricato nel progetto originale era previsto con pilastri da cm. 40x40; travi prefabbricate di cemento ad armatura lenta sagomate a Boomerang doppia falda e copertura.

La struttura di cemento è stata invece realizzata più economica rispetto al progetto con pilastri da cm. 25x30 h. lat. ml. 3,25 possiede due sbalzi laterali con travi pensili rastremate ancorate ai pilastri e unite con un arcareccio al colmo.

La copertura è sempre con arcarecci in c.a.v. da cm. 40 posti ad interasse di ml. 1,00 sormontati da lastre ondulate in amianto.

Il pavimento interno è in calcestruzzo per il transito degli operatori e lateralmente sono presenti rastrelliere per gli animali.

Verso Sud è esistente il II° Paddock nel quale sono state realizzate altre DUE TETTOIE METALLICHE di circa mq. 101,50 (ml. 29,00x3,50) ed un'altra di mq. 106,59 (ml. 32,30 x3,30) non autorizzate, costituite da profilati metallici verticali, traversi, e copertura grecata con pannello isolante; si precisa che le misure delle tettoie sono state rilevate dall'esterno essendo presenti nei Paddock numerosi animali.

Adiacente allo stesso verso Est è stata realizzata una II° vasca in c.a. per la raccolta del liquame di circa mq. 78,31 tale manufatto rispetto al Licenza edilizia del 1975 è superiore per mq. 53,94 (precedente autorizzata mq. 24,37 (6,50x3,75) superficie non autorizzata.

- a Sud "STALLA DI RIPOSO" (superficie ml. 35,35x7,75= mq. 273,96).

Ha le stesse caratteristiche strutturali come la precedente stalla di riposo posta a Nord, la cui copertura è stata realizzata con relativi pilastri, arcarecci in c.a.v. da cm. 40 posti ad interasse di ml. 1,00 sormontati da una copertura ondulata in amianto.

La zona centrale con pavimento in calcestruzzo è utilizzata per il transito degli operatori mentre le "poste degli animali" con relative rastrelliere, sono adiacenti sia a nord che a Sud.

= SALA MUNGITURA CON VANI ACCESSORI (superficie realizzata ml. 25,50x7,56= mq. 192,78).

Nella Licenza Edilizia del 1975 sopra menzionata, era previsto un prefabbricato di cemento con pilastri, travi di banchina disposte per una doppia falda nella direzione nord e Sud con relativa copertura da dimensioni: ml. 22,75x8,60= mq. 195,65

Il fabbricato è stato eseguito difforme come sagoma e con misure diverse.

E' stata realizzata una muratura perimetrale in prismi da cm. 20 con copertura in unica falda rivolta verso Ovest pendenza 11%, eseguita con travi in cemento mod. Varese con doppi tavelloni non intonacati e copertura in amianto.

Le finestre sono ambo i lati ad Ovest ed Est da dim. 2,00xh. 1,00 con serramenti in cemento e vetri semplici retinati.

Verso Nord il collegamento con la stalla adiacente avviene mediante:

- un vano "attesa" per l'accesso degli animali, il pavimento è in lastre di pietra pavè rettangolari dim. 10x24, con relativo scarico centrale, e impianto di ventilazione inserito in zona per ml. 1,50,

- un vano "sala mungitura" con poste inclinate a lisca di pesce per n° 10 vacche, pavimento in pietra di pavè, muri divisorii e perimetrali con rivestimento in grès dim. 15x15 bianco H.= ml. 1,60; dotata di fossa con relativi scalini per la discesa dell'operatore larga ml. 1,20 / profondità H.= -0,80 con relativo impianto di ventilazione inserito in zona per ml. 2,00,

- un vano "deposito latte" successivo alla sala mungitura ove è esistente un serbatoio cilindrico in inox per la raccolta del latte con relativo impianto, e porta scorrevole verso l'esterno.

Di fronte a quest'ultimo vano, sono stati realizzati 2 vani con serramenti in lamiera zincata semplice:

- = un servizio igienico con turca, con rivestimento in grès di colore rosa dim. 15x15 H.=1,65 e pavimento in grès rosso dim. 7,5x15 dotato di finestra;
- = un vano doccia (dim. 70x70) con rivestimento in grès di colore rosa dim. 15x15 H.=1,65 e pavimento in grès rosso dim. 7,5x15 dotato di finestra;
- = un vano ufficio con caldaia e impianti, relativa finestra dim. 1,50x1,00 H.; il pavimento è in battuto di calcestruzzo, l'accesso al vano avviene solo dall'esterno.

= **AMPLIAMENTO STALLA VERSO SUD** (adiacente al II° Paddock).

Il 10 maggio 1978 è stata rilasciata altra Concess. Edilizia n° 1893/ Prot. n° 678/78 per ampliamento stalla nella zona a sud della "Stalla di riposo" e posizionata ad Est vicino alla sala mungitura.

Il fabbricato il cui accesso avviene da Est, è stato realizzato in opera con muratura perimetrale in prismi da cm. 20; il pavimento è in calcestruzzo con relative rastrelliere per gli animali e sulla facciata a Sud sono state collocate le aperture per finestre senza serramenti e n° 3 vuoti per porte di servizio in modo da accedere all'ampio **III° Paddock**, la cui recinzione è coincidente con 2 Silos circolare in muratura (mapp. 52 e 53). La copertura che ha un'unica falda e pendenza rivolta verso Sud è stata eseguita con travi in cemento mod. Varese con doppi tavelloni non intonacati e copertura in amianto.

Adiacente a questa stalla verso Est è esistente una terza vasca in c.a. per liquami di circa mq. 52,00; nella Concess. Edilizia del 1978 erano state invece autorizzate n° 2 vasche: da mq. 25,92 (5,40x4,80) e mq. 16,56 (4,60x3,60).

= Una porzione del **III° Paddock** sopra menzionato è stata coperta con una grande **TETTOIA METALLICA** sagomata in pianta a forma di L di mq. **271,93** (ml. 35,50x6,80+ml. 7,10x4,30), raccordata al fabbricato Sala Mungitura, costituita da 7 profilati verticali dim. 20x20 posti ad interasse di circa ml. 4,00 (una fila di questi profili di parte opposta, è collocata sul muro superiore della stalla verso Nord, mentre altri profili sono stati collocati ad Ovest sul muro della Sala mungitura) nella zona superiore sono stati posizionati, ulteriori profili di sostegno, traversi e copertura con pannello grecato coibentato. **Tale tettoia non è stata autorizzata.**

= ALLO STATO ATTUALE TUTTI I FABBRICATI SI PRESENTANO IN MEDIOCRE "STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE".

Confini

Indicare i confini catastali:

- ☒ Nord strada vicinale dell'Asina / mapp. 25 – 11 (foglio 40)
- ☒ Sud mapp. 4 – 6 – 5 (foglio 50)
- ☒ Est mapp. 61 (foglio 50)
- ☒ Ovest la strada comunale di accesso alla proprietà.

Consistenza:

- ☒ Rilievo ☒ Interno ed esterno (rilevate difformità e abusi edilizi)
- ☐ Solo esterno
- ☒ Diretto in loco eseguito con tecnico professionista
- ☒ Data del sopralluogo 9-10-11-12 aprile 2024 e verifiche del 24 maggio 2024

☒ Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (autorizzato)

Criterio di misurazione

- X Esecuzione di Elaborati grafici indispensabili di verifica per difformità redatti in studio
- X SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

= CALCOLI SUPERFICI ATTUALI FABBRICATI ESISTENTI: (coperture con AMIANTO):

= Stalla di RIPOSO a Nord aperta: ml. 44,30 x 8,00 = mq. 354,40

= Stalla "Corsia di alimentazione" aperta: ml. 40,20 x 13,50 = mq. 542,70 (considerata con sbalzi laterali)

= Stalla di RIPOSO a Sud aperta: ml. 35,35 x 7,75 = mq. 273,96

= Stalla a Sud chiusa: ml. 30,85 x 8,25 = mq. 254,51

Totale mq. 1.425,57

= Fabbricato Sala Mungitura e vani accessori: ml. 25,50 x 7,56 = mq. 192,78

* **TOTALE FABBRICATI:** mq. 1.425,57 + mq. 192,78 = mq. 1.618,35 arrotondato mq. 1.620,00

Nel progetto originale del 1975 ed ulteriore ampliamento stalla verso Sud del 1978 la superficie totale autorizzata era mq. 1.500 pertanto sono stati realizzati in più mq. 120,00 (mq. 1.620,00 - mq. 1.500,00).

* **TETTOIE METALLICHE NON AUTORIZZATE** costituite da profilati metallici verticali semplici, traversi superiori e copertura grecata con pannello isolante:

= Nei PADDOK a Nord e SUD sono state realizzate 4 tettoie mq. 534,40
(Vedasi calcolo nella Sanatoria)

= **altra AMPIA TETTOIA METALLICA** a forma in pianta di L
raccordata ai fabbricati vicini verso Sud/Est sala mungitura
costituita da profilati metallici verticali diversi dim. 20x20,
arcarecci superiori e traversi:

(ml. 35,50 x 6,80 + ml. 7,10 x 4,30) = mq. 271,93

Totale mq. 806,33 Tot. arrotondato mq. 806,00

= N° 3 CONCIMAIE VASCHE IN C.A. NON AUTORIZZATE
(Posizionate verso Est in corrispondenza delle stalle)

I° vasca in c.a. di circa (ml. 19,75 x 4,10) = mq. 80,98

II° vasca in c.a. di circa (ml. 19,10 x 4,10) = mq. 78,31

III° vasca in c.a. di circa (ml. 13,00 x 4,00) = mq. 52,00

Totale mq. 211,29 Tot. arrotondato mq. 212,00

= CALCOLO COPERTURE FABBRICATI CON AMIANTO (con sbalzi e sviluppo di falda):

= Stalla di RIPOSO a Nord aperta:	ml. 45,50x 9,00= mq. 409,50
= Stalla "Corsia di alimentazione" aperta con sbalzi laterali:	ml. 41,00x15,00= mq. 615,00
= Stalla di RIPOSO a Sud aperta:	ml. 36,50x 9,00= mq. 328,50
= Stalla a Sud chiusa:	ml. 31,50x 9,20= mq. 289,80
= Fabbricato Sala Mungitura e vani accessori:	ml. 26,10x 8,90 = mq. 232,29

Totale mq. 1.875,09

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale.**

Il sottoscritto ha inoltrato domanda VIA PEC il 23 febbraio 2024 all'ufficio tecnico comunale prot. n° 4403 per la documentazione edilizia e all'Ufficio Tributi VIA PEC il 21 marzo 2024 Prot. n° 6461, visionata in seguito.

Trattasi di fabbricati agricoli : "n°3 stalle a stabulazione libera" – n° 1 stalla chiusa – n° 1 Sala mungitura con vani accessori, oltre a 5 tettoie metalliche non autorizzate.

X Fabbricati successivi al 01/09/1967 in parte

X Fabbricati anteriori al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati inerenti il mapp. 85 – fg. 50:

- 25 novembre 1975 Prot. n° 185/75 – Reg. Costruzioni n°1468 = Licenza di costruzione per stalla di 80 capi con Sala mungitura (sono indicati nei disegni n° 2 paddok)
- 10 maggio 1978 Prot. n°678/78 Reg. Costruzioni n°1893= Concessione Edilizia per ampliamento stalla chiusa e n° 2 vasche per liquami.
- 21 dicembre 1979 Permesso di Agibilità n° 1468.
- 9 settembre 2023 D.I.A n° 185/03 Prot. n° 14207 - Per la realizzazione di una vasca per liquami posizionata a Nord /Est del mappale dim. ml. 38,00x9,00= mq. 342,00 - capienza mc. 1.026.
Il manufatto in c.a **NON E' STATO PIU' REALIZZATO.**

X Elenco

X Indicare la documentazione visionata

come sopra

☐ Fonte documentazione visionata

X Data verifica urbanistica: presso l'ufficio tecnico comunale 14 marzo 2024 per recupero della documentazione della pratica edilizia.

Situazione urbanistica:

X Strumento urbanistico: attuale PGT

Piano delle regole: zona E1 AGRICOLA PRODUTTIVA
NTA - PDR art. 29 e PDR art. 29.1 - in parte l'ART. 34

= Sensibilità paesistica:

Classe di sensibilità - 3 Sensibilità media (77,1%)

Classe di sensibilità - 4 Sensibilità elevata (22,9%)

= Fattibilità geologica:

Classe di fattibilità 2a - Aree a elevata vulnerabilità idrogeologica (100%)

Relazione CG art. 9 - Relazione CG art. 9.1 - Relazione CG art. 9.1.1

= Pericolosità sismica:

Classe di pericolosità: Zona Z4a - (100%)

Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali/fluvioglaciali granulari/coesivi (100%)

= RETICOLO IDRICO MINORE:

Il mapp. 85 ricade nella fascia di rispetto di cui all'art. 5 ml. 10,00 (dieci).

La distanza di rispetto va misurata secondo la definizione "distanza da un corso d'acqua, pertanto in ogni intervento è necessario riportare l'esatta delimitazione delle fasce di rispetto nelle planimetrie verificando la posizione degli elementi idrografici.

= Rientra la Classe di Sensibilità media con l'ART. 34 Beni costitutivi del paesaggio (norme NTA) solo per i punti 9) fasce di contesto alla rete idrica ecc. e punto 16) Punti e visuali panoramiche (vedasi allegati in seguito).

☐ Convenzione Urbanistica

X Cessioni diritti edificatori assenti

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: assenti

☐ Vincoli ambientali: assenti

☐ Vincoli paesaggistici: assenti

Il Comune di LENO (BS) s'è dotato di PGT con delibera n° 46 del 18 dicembre 2008 e successiva altra Variante con delibera n° 7 del 30 giugno 2020.

= **Negli allegati è presente il Certificato di destinazione urbanistica che ha durata 1 anno rilasciato l'11 marzo 2024 Prot. n° 2024/0005689 scadenza 11 MARZO 2025.**

= **DIFFORMITA' RISCONTRATE indicate in precedenza .**

Rispetto al progetto autorizzato sono stati eseguiti SENZA AUTORIZZAZIONE superfici di fabbricati in più per: mq. 120 ; TETTOIE metalliche per mq. 770 e concime in c.a. interrate per mq. 212.

= **VEDASI IN FONDO AGLI ALLEGATI IL DISEGNO TAVOLA UNICA DETTAGLIATA IN SCALA 1: 100 DA METRI LINEARI 2,00 X H. 0,90 REDATTO DAL CTU PER DIFFORMITA' RISCONTRATE.**

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

LEGENDA PGT

DELIBERA DI APPROVAZIONE
D.C.C n. 7 del 30/06/2020TITOLO:
RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA - USO DEL SUOLO
modificato a seguito di controdeduzioni

ELABORATO: TAVOLA 1 Var. 1:10.000

DATA: Luglio 2020 FASE: Approvazione

REVISIONE: DATA:
1
2
3
4GRUPPO DI LAVORO
COORDINATORE ESTENSORE DELLA VARIANTE
Ing. Cesare BertocchiASPETTI URBANISTICI, CARTOGRAFIA E GIS
Dott. Pian. Alessio Rossi
Ing. Mara Piana
Ing. Maria Garietti
Ing. Silvia RossettiASPETTI RETE ECOLOGICA
Dott. For. Eugenio MartiniASPETTI GEOLOGICI
Dott. Geol. Corrado AleottiASPETTI AMBIENTALI
Ing. Roberto BelliniPGT vigente (Variante 2011) redatto da
Dott. Arch. Pierfranco Rossetti - coordinatore gruppo di lavoroAI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI SUL DIRITTO DI AUTORE QUESTO ELABORATO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO
AD ALTRI PERSONE O SITI SENZA AUTORIZZAZIONE DEI PROFESSIONISTI

LEGENDA

-  Confine amministrativo comunale
-  Elementi idrografici
-  Edificato

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di previsione

SISTEMA URBANO

Ambiti residenziali

-  A - Nuclei di antica formazione (NAF)
-  A1 - Nuclei sparsi di antica formazione
-  B1 - Edilizia residenziale consolidata intensiva
-  B2 - Edilizia residenziale consolidata di completamento e semintensiva
-  B3 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada
-  C1 - Edilizia residenziale di espansione in atto
-  Verde privato

Ambiti produttivi e commerciali

-  D1 - Zona produttiva consolidata e di completamento
-  D2 - Zona produttiva consolidata speciale e di completamento
-  D3 - Zona commerciale e terziaria consolidata e di completamento
-  D4 - Piano attuativo commerciale in atto
-  D5 - Zona per attività estrattiva (A.T.E.)

Ambiti a servizi

-  SP - Servizio pubblico da Piano dei Servizi

SISTEMA EXTRAURBANO

-  E1 - Zona agricola produttiva
-  E2 - Zona agricola a forte permeabilità ed elevata vulnerabilità
-  E3 - Zona aero-produttiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ZONA PGT < NORD

ASTE
GIUDIZIARIE®



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

Art. 29.1 ZONA "E1" – AGRICOLO PRODUTTIVA

In queste zone l'obiettivo primario è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario, prevalentemente a seminativo la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni aziendali, per l'allevamento in genere e per le serre.

1 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ampliamento.

Per gli edifici rurali non compresi fra quelli di interesse storico ambientale è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E1" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà nella zona E2, nella zona ambientale di salvaguardia e nella zona ambientale del fiume Mella, del Molone e della Gamba con l'indice del 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.

E' altresì ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

A - Per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:**a₁) Classificazione degli allevamenti****a_{1.1}) Classificazione per dimensione**

Per quanto attiene la definizione degli allevamenti si deve fare riferimento al Regolamento Locale d'Igiene come adottato dal Comune di Leno; la definizione delle fasce e della consistenza delle diverse tipologie di allevamento sono da intendersi quelle introdotte con l'Aggiornamento del regolamento locale di igiene tit. III Cap. X - *Requisiti specifici degli edifici rurali (case rurali, pertinenze e stalle) e dei luoghi adibiti a detenzione di animali, compresi quelli d'affezione* di cui al Decreto ASL Brescia n. 608 del 04/12/2014 e smei.

a_{1.2}) Classificazione per tipologia

Si definiscono allevamenti:

esistenti

gli allevamenti che, alla data di entrata in vigore delle presenti norme di P.G.T., siano già in esercizio;

nuovi

gli allevamenti che non ricadono nella definizione di allevamenti esistenti

Si definiscono inoltre:

- ampliamenti di allevamenti esistenti

le modifiche delle caratteristiche o del funzionamento degli allevamenti esistenti, come sopra definiti, che comportano un incremento del peso vivo allevato, cambio di specie allevata (riconversione) o modifica di sistema di allevamento.

In termini di requisiti di garanzia ambientale, così come definiti dalle presenti norme, non si considerano ampliamenti gli interventi di adeguamento delle strutture aziendali finalizzati a ottemperare le norme inerenti il benessere animale purché non comportino incremento del peso vivo allevato, cambio di specie allevata (riconversione) o modifica di sistema di allevamento che comporti un maggiore impatto ambientale.

a₂) Distanze minime

L'indicazione grafica della fascia di rispetto degli allevamenti è costruita come buffer dell'elemento puntuale di identificazione dell'azienda, opportunamente localizzato sulla scorta delle coordinate fornite da ATS e di opportune verifiche da parte dell'ufficio tecnico.

E' a carico del progettista la verifica dell'individuazione dell'allevamento: l'esatta fascia di rispetto è da considerarsi come buffer del perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero e/o qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari da esso derivanti sulla scorta degli edifici presenti e delle reali situazioni autorizzate, rimanendo l'indicazione cartografica sul piano un "alert" per porre l'attenzione al tema allevamenti e come normato dal Regolamento Locale di Igiene. La fascia di rispetto generata dagli allevamenti è un vincolo dinamico di valore ricognitivo e cogente; l'ampiezza della fascia di rispetto è da calcolarsi/aggiornarsi sulla base dei parametri sussistenti ed autorizzati al momento della rilevazione.

a_{2.1}) per la costruzione di nuovi allevamenti

La costruzione di stalle per il ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali è consentita solo nelle zone appositamente individuate dallo strumento urbanistico comunale (zone agricole).

Le localizzazioni nell'ambito del PGT di nuove aree a destinazione residenziale, commerciale o attività terziaria, dovranno tenere conto delle attività agricole esistenti anche se ricadenti in comuni confinanti, garantendo il rispetto delle distanze minime che di seguito vengono specificate.

Le stesse distanze minime, secondo il principio della reciprocità, inteso come rispetto da ogni parte, dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità, dovranno essere rispettate anche nel caso di realizzazioni di nuovi allevamenti o ampliamenti con incremento di peso vivo allevato; pertanto la reciprocità prevede, anche in questo caso, il rispetto delle distanze minime dalle zone a destinazione residenziale, commerciale o attività terziaria, con riferimento anche a quelle presenti nei comuni limitrofi.

Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici agricoli o per il cambiamento di destinazione d'uso di quelli esistenti.

La definizione delle fasce e della consistenza delle diverse tipologie di allevamento sono da intendersi quelle introdotte con l'Aggiornamento del regolamento locale di igiene tit. III Cap. X - Requisiti specifici degli edifici rurali (case rurali, pertinenze e stalle) e dei luoghi adibiti a detenzione di animali, compresi quelli d'affezione di cui al Decreto ASL Brescia n. 608 del 04/12/2014 e smei.

Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dagli impianti di allevamento.

Il Consiglio Comunale ha comunque facoltà di stabilire diverse distanze da zone edificabili di PGT, in rapporto alla adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria ed ambientale e, comunque, con distanze non inferiori a mt. 200 per Leno-Capoluogo, Porzano, Castelletto e a mt. 100 per Milzanello in relazione al contesto di inserimento e alla vocazione agricola della frazione stessa.

a_{2.2}) per gli ampliamenti di allevamenti esistenti

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate.

Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico a peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato (D.I.A., comunicazione) rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo.

In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.

La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, sarà ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile, conforme al presente regolamento.

Non sono ammesse, salvo deroga sindacale, riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 200 metri dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziarie, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

a₃) Parametri edilizi

I parametri edilizi degli edifici sono quelli previsti all'art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

a_{3,1}) Manufatti agricoli

- UF = max 0,10 mq/mq SC/SF dell'intera superficie agricola
 H = max mt. 7,50 pari a due piani fuori terra; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore
 DC = minimo mt. 7,50
 DF = minimo mt. 5
 DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a mt. 10

a_{3,2}) Serre

- UF = max 0,40 SC/SF dell'intera superficie agricola
 H = max 4,50 mt
 DC = minimo mt. 7,50
 DF = minimo mt. 5,00
 DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a mt. 10

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse ossia rapporto aeroilluminante (sup. illuminata/sup. prevista) pari almeno a 16/8. Sarà ammessa la realizzazione di serre con caratteristiche diverse da quelle sopra indicate solo nel caso di riuso di manufatti edilizi già esistenti che a tale funzione vengano trasformati.

a_{4,1}) Territorio comunale incluso negli elenchi dei "comuni vulnerabili da nitrati" ai sensi delle normative sovracomunali.

Considerato che il territorio agricolo di Leno ai sensi della normativa attualmente vigente (D.G.R. n.8/3297 del 11/10/2006) è classificato "vulnerabile", nel caso di istanza di nuovo allevamento o di ampliamento dell'allevamento esistente, oltre all'istanza di permesso di costruire, il richiedente dovrà presentare al Comune la documentazione prevista dalla normativa di settore vigente in materia di inquinamento da nitrati di origine agricola per le aziende localizzate in zona vulnerabile, con particolare riferimento alla D.G.R. n. 8/3439 del 07/11/2006 ed alla D.G.R. n. 8/5868 del 21/11/2007 e successive modificazioni e integrazioni.

Per i nuovi allevamenti di grandi dimensioni e per gli ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, ai fini della verifica di fattibilità edilizio-urbanistica dell'intervento, sono inoltre richiesti i requisiti di garanzia ambientale di cui al punto a_{4,3}) delle presenti norme.

a_{4,2}) Vulnerabilità in funzione delle caratteristiche pedologiche dei suoli

In assenza dell'attribuzione di Comune vulnerabile da nitrati a mezzo di normative sovracomunali, in sostituzione di quanto disposto dall'art. a_{4,1}), entra in vigore quanto previsto dal presente articolo, da attuarsi, per motivazioni precauzionali, nell'ambito delle procedure edilizie-urbanistiche.

Nel caso di allevamenti nuovi o ampliamenti di allevamenti esistenti (come definiti dalle presenti norme), è necessario che la richiesta di titolo abilitativo venga integrata con apposita Relazione Tecnica.

La Relazione Tecnica dovrà comprendere i seguenti aspetti.

1. La descrizione degli elementi rappresentativi dell'allevamento, con particolare riferimento alla potenzialità delle strutture di allevamento aziendali.

In questa sezione si dovranno evidenziare la specie allevata, il tipo ed il sistema di allevamento, la distribuzione degli animali distinti per classi di età e/o peso, e una stima del numero di capi (e peso) massimo in relazione alle strutture di allevamento aziendale (esistenti e di progetto), tenuto conto dei dati unitari minimi contenuti nelle tabelle relative al "benessere animale".

Si precisa, comunque, che per il dimensionamento dovranno essere utilizzati i succitati dati minimi senza alcun incremento onde non aumentare in tal modo le potenzialità dell'allevamento. Ossia i fabbricati in progetto devono avere dimensioni proporzionate al

carico di PV indicato nel P.U.A./P.O.A..

Per quanto riguarda il tipo di allevamento, questo deve specificare non solo le specie, ma anche il ciclo produttivo (es. allevamento di suini a ciclo chiuso, allevamento di suini da ingrasso distinti per taglia, allevamento di suini con scrofe fino a vendita lattoni, ecc.).

2. Piano di indagine agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici.

È fatto obbligo di eseguire un'analisi pedologica aziendale mediante trivellate e di redigere un Piano di indagine agronomica in conformità all'allegato ERSAL del 1992 "Criteri guida per la realizzazione dell'indagine pedoagronomica volta a definire il carico massimo allevabile e a predisporre un piano di concimazione basato sull'impiego dei prodotti organici" (od eventuali sue successive modifiche ed integrazioni), ove il P.V. max. ammissibile è dipendente in prevalenza dalle caratteristiche pedologiche dei terreni utilizzati. Con tale metodo infatti il fattore limitante, a parità di utilizzazione dell'azoto da parte delle colture, è quello pedologico.

Si precisa che gli approfondimenti suddetti sono richiesti anche se tutti i terreni utilizzati per lo spandimento sono compresi nelle zone "non vulnerabili" (suoli moderatamente adatti e adatti).

Tale scelta è giustificata dal criterio della "prevalenza" adottato dall'E.R.S.A.L. per la definizione della classe di attitudine dei suoli allo spandimento dei liquami, secondo il quale un suolo viene classificato ad esempio "adatto", se la maggior parte dei terreni esaminati per quella categoria risultano adatti; ciò non esclude però la presenza all'interno di quella unità pedologica, di una minor parte di terreni meno adatti.

Di conseguenza si ritiene necessario, in funzione della notevole eterogeneità dei suoli di Leno, approfondire ogni volta a livello aziendale le caratteristiche dei suoli in esame, in fase di redazione della Relazione Tecnica integrativa suddetta.

3. Il Progetto e la Relazione Tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui.

Gli stoccaggi dovranno essere dimensionati come previsto dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici. Dovranno, comunque, essere presentate tavole di progetto come previsto dalla normativa vigente.

Il P.U.A./P.O.A. e le relazioni integrative dovranno essere redatte da tecnico abilitato: Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico.

Le presenti norme sono da considerarsi integrative e non escludono quanto previsto dalle norme in vigore che fanno riferimento alla ex. L.R. 93/1980 oggi abrogata e sostituita dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., che prevede la complementarietà dei fabbricati agricoli al fondo.

Il controllo della documentazione e relativo parere dovrà essere espresso da Dottore Agronomo iscritto al relativo Ordine Professionale.

a_{4.3}) Allevamenti di grandi dimensioni

Per la realizzazione di nuovi allevamenti di grandi dimensioni, o degli ampliamenti di allevamenti esistenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni (classificati secondo i criteri suddetti), ad integrazione di quanto disposto dagli articoli a_{4.1}) o a_{4.2}), è necessario che la richiesta di titolo abilitativo venga integrata con la formalizzazione all'Ente Locale dell'effettiva disponibilità dei fondi e degli impegni sottoscritti dall'allevatore, come di seguito specificati.

Effettiva disponibilità dei fondi

Considerata la situazione di criticità ambientale emersa dalle indagini specifiche in tema di sopportabilità dei suoli in Comune di Leno, al fine di regolamentare il comparto zootecnico comunale nell'ottica di uno sviluppo sostenibile, si ritiene necessario che i nuovi allevamenti di grandi dimensioni e/o gli ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, siano dotati dei seguenti requisiti di garanzia ambientale:

- 1) *disponibilità in proprietà e/o in affitto, con durata almeno decennale, nel comune di Leno o nei comuni contermini (comunque entro la distanza limite prevista dalle norme vigenti in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici) di almeno il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A., a condizione che:*
 - *i contratti d'affitto in corso abbiano durata residua decennale dal momento della presentazione dell'istanza mentre i nuovi contratti durata almeno decennale;*
 - *il titolo di proprietà dei terreni e/o l' intestazione del contratto d'affitto sopraccitato, dovrà coincidere con il nominativo dell'Azienda Agricola richiedente concessione per nuovo*

- allevamento e/o ampliamento dell'esistente, oppure con il nominativo del titolare o di un componente dell'azienda che dovrà dimostrare l'attiva partecipazione alla conduzione dell'azienda stessa, oltre che documentare che fa parte integrante dell'impresa agricola.
- 2) la quota rimanente della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A. (comunque non superiore al 50%) potrà essere in disponibilità dell'allevatore richiedente anche a mezzo di convenzioni con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:
- durata minima quinquennale dal momento del rilascio del permesso di costruire;
 - dovrà essere prevista l'autorizzazione allo spargimento dei reflui nelle quantità e modalità indicate dal P.U.A./P.O.A.
 - dovrà essere previsto l'obbligo, per il proprietario del terreno soggetto a convenzione, o per l'effettivo conduttore, di effettuare le colture previste nel piano culturale del P.U.A./P.O.A., corrispondenti a quelle contenute nel fascicolo aziendale dell'azienda che concede lo spandimento.

Può concorrere al raggiungimento dei suddetti requisiti l'adozione di un impianto di depurazione con processo di denitrificazione e di abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti, o di altri sistemi utilizzati nel comparto zootecnico, (separazione, centrifuga, sistemi nitro-denitro, gasificazione, pirolisi, oltreché quelli dettagliati dall'All. 3 del D.M. del 07/04/2006), che consentano in modo analogo di gestire l'abbattimento dell'azoto.

Impegni sottoscritti dall'allevatore

I requisiti sopra esplicitati dovranno essere definiti in una Convenzione, avente ad oggetto "Impegni sottoscritti dall'Allevatore", da stipularsi tra il Comune e l'Azienda Agricola, con possibilità di fidejussione a garanzia. (osservazione 46)

B) Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:

Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione residenziale per proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del P.G.T. è subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) requisiti presupposti soggettivi ed oggettivi art. 6, L.R. 12/2005 e successive modifiche.
- 2) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà secondo i limiti di cui al seguente elenco:

- colture in serra e ortaggi	Ha 1.50
- colture a frutteto e vigneto	Ha 2.00
- colture a seminativo irriguo	Ha 5.00
- colture a seminativo asciutto	Ha 8.00

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Abitazioni rurali

UF	= max 0,01 mq/mq Slp
UF	= max 0,02 mq/mq Slp nel caso di attività principale florovivaistica
H	= max mt. 7,50 pari a 2 piani fuori terra
DC	= minimo mt. 7,50
DF	= minimo mt. 15,00
DS	= secondo DM. 1/4/68 n. 1404 e non inferiore a mt. 10

Per la zona posta a Porzano contrassegnata con i mappali n. 32 e 558 del fg. n. 1 è possibile l'utilizzo quale superficie a piazzale e per ampliare la struttura produttiva e di deposito attigua, con i seguenti indici e parametri:

RC = 10% dei mappali n. 32 e 558

H	= max mt. 9,00
DC	= minimo mt. 5,00
DF	= minimo mt. 10,00 o in aderenza
DS	= minimo mt. 20,00.

Disposizioni particolari

- Sul mappale 47 del fg. n. 9 è possibile realizzare una Slp residenziale definita di max mq. 150 e una Slp max di mq. 50 per accessori fuori terra quali garage o ripostigli. Il nuovo immobile deve essere posizionato a distanza dalla cascina esistente relazionandosi comunque con la stessa per finiture, caratteristiche costruttive e tipologia attraverso una analisi paesaggistica del contesto (osservazione 16).
- Sul mappale 106p. del fg. n. 29 è possibile individuare l'immobile quale zona "sportivo-ricreativa" per svolgere attività di equitazione, ippoterapia, corsi di formazione ippica, gestita dall'Associazione "Favole e Cavalli" con l'obbligo di stipulare una convenzione con l'Amministrazione Comunale (osservazione 56).
- Per l'edificio posto sui mapp. 3 e 10 del fg. 52 è ammesso l'ampliamento dell'abitazione esistente a lato della strada vicinale, in allineamento con il fabbricato esistente, salvo diritto di terzi. (variante 2011)
- Per la cascina Pedronchina posta sul mapp. 61 del fg. 6. è ammesso l'ampliamento dell'abitazione esistente a lato della strada vicinale, in allineamento con il fabbricato esistente, salvo diritto di terzi. (variante 2011)

Piano di recupero

- Per l'allevamento bovini dismesso interessante il mapp. 613 del fg. 1, con piano di recupero è ammesso la trasformazione dei volumi esistenti in residenza o ad usi compatibili con la residenza.

Per altri parametri vedi zona "B2".

In sede di attuazione del P.R. si dovrà dar conto del monitoraggio in merito all'indicatore AG6 delle NTA del DdP e degli opportuni approfondimenti inerenti la tematica ambientale.

Pertanto in sede di P.A. si valuterà che:

- l'attività pregressa non abbia precluso la salubrità dell'area,
- l'intervento sia adeguato ai carichi aggiuntivi del sistema di adduzione di acqua potabile e dell'impianto di depurazione esistente. Si valuterà altresì la possibilità di raccogliere in sistemi idonei le acque pluviali,
- l'intervento promuova sistemi di efficienza energetica anche attraverso impianti che sfruttano le energie rinnovabili,
- l'intervento osserverà gli eventuali vincoli e limitazioni esistenti.
- L'intervento verificherà gli effetti del traffico indotto sull'intorno di riferimento,
- L'intervento promuoverà efficaci opere di mitigazione e compensazione ambientale e paesistiche sul contesto agricolo limitrofo.

La variante per quanto riguarda i contenuti paesaggistici si rifà alla Carta Condivisa del paesaggio e alle relative Norme con riferimento all'art. 34 delle NTA del PdR e all'allegato I alle NTA del PTCP "Il sistema del paesaggio e dei beni storici. (variante 2011)

Art. 29.2 ZONA "E2" AGRICOLA A FORTE PERMEABILITA' ED ELEVATA VULNERABILITA'

Tale zona agricola in seguito ad indagini pedologiche e geologiche è ritenuta a forte permeabilità e quindi la falda acquifera è soggetta a facile rischio di inquinamento.

In tale zona per la composizione fisica del suolo, la profondità del suolo e della pendenza, la presenza di ristagni e del rischio di inondazioni, la velocità di percolazione delle acque e del loro scorrimento superficiale in ottemperanza alla legge regionale n. 37/93 il riutilizzo dei reflui zootecnici (come definiti all'art. 3) è ammesso solo previa presentazione di piani di utilizzazione agronomica definiti all'art. 5 della stessa.

Per tutte le rimanenti norme vedi zona "E1" agricola.

**ART. 5. - RETICOLO IDRICO MINORE E FASCE DI RISPETTO**

Nella Parte cartografica (*"Tavola RIM: Individuazione del reticolo idrico del territorio comunale"*) in scala 1:10.000 per la zona periurbana e 1:5.000 per le zone urbane), il reticolo idrico, con le relative fasce di rispetto, è rappresentato graficamente in modo da distinguere i corsi d'acqua in funzione della loro appartenenza al Reticolo principale o minore e delle Autorità competenti: Regione, Comune. In Allegato alla presente Parte Normativa è riportato l'elenco dei corsi d'acqua per i quali esiste la denominazione, con i loro principali dati identificativi.

Nella cartografia le diverse ampiezze delle fasce di rispetto sono individuate con segni grafici convenzionali, i quali rappresentano solo cartograficamente la fascia stessa, dovendosi necessariamente individuare le distanze minime da rispettare con misure dirette in sito. Le predette distanze di rispetto vanno misurate secondo la definizione "distanza da un corso d'acqua" di cui al precedente art. 3 (Definizioni).

In particolare, per ogni singolo intervento soggetto ad autorizzazione è necessario riportare l'esatta delimitazione delle fasce di rispetto nelle planimetrie, verificando l'esatta ubicazione degli elementi idrografici, riportati nella parte cartografica.

ART. 6. - NORME DI TUTELA

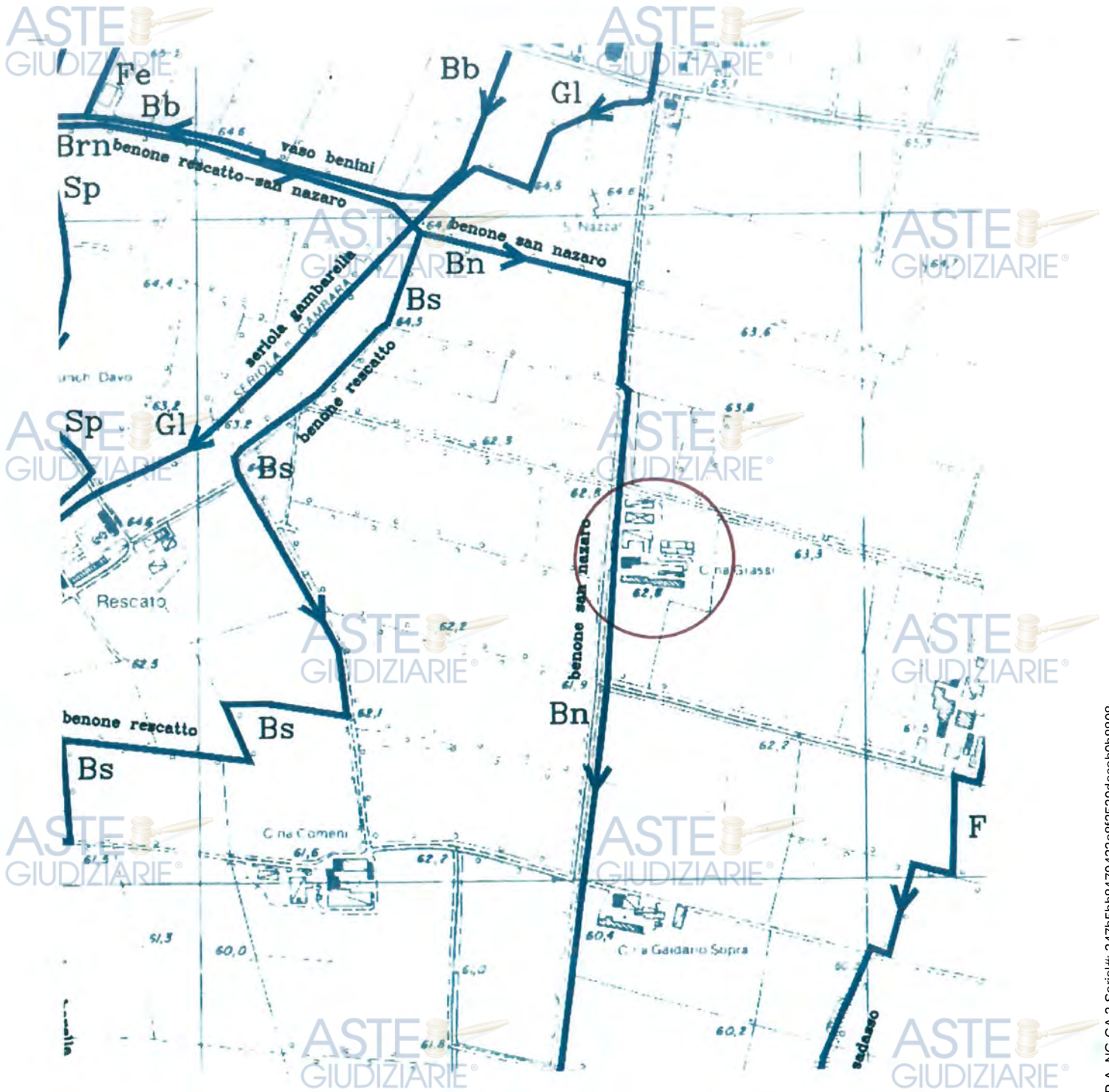
Per le opere/attività assoggettate ad autorizzazione, l'Autorità con competenze idrauliche ha la facoltà di definire le procedure autorizzative necessarie affinché tali opere non producano conseguenze negative sul regime delle acque.

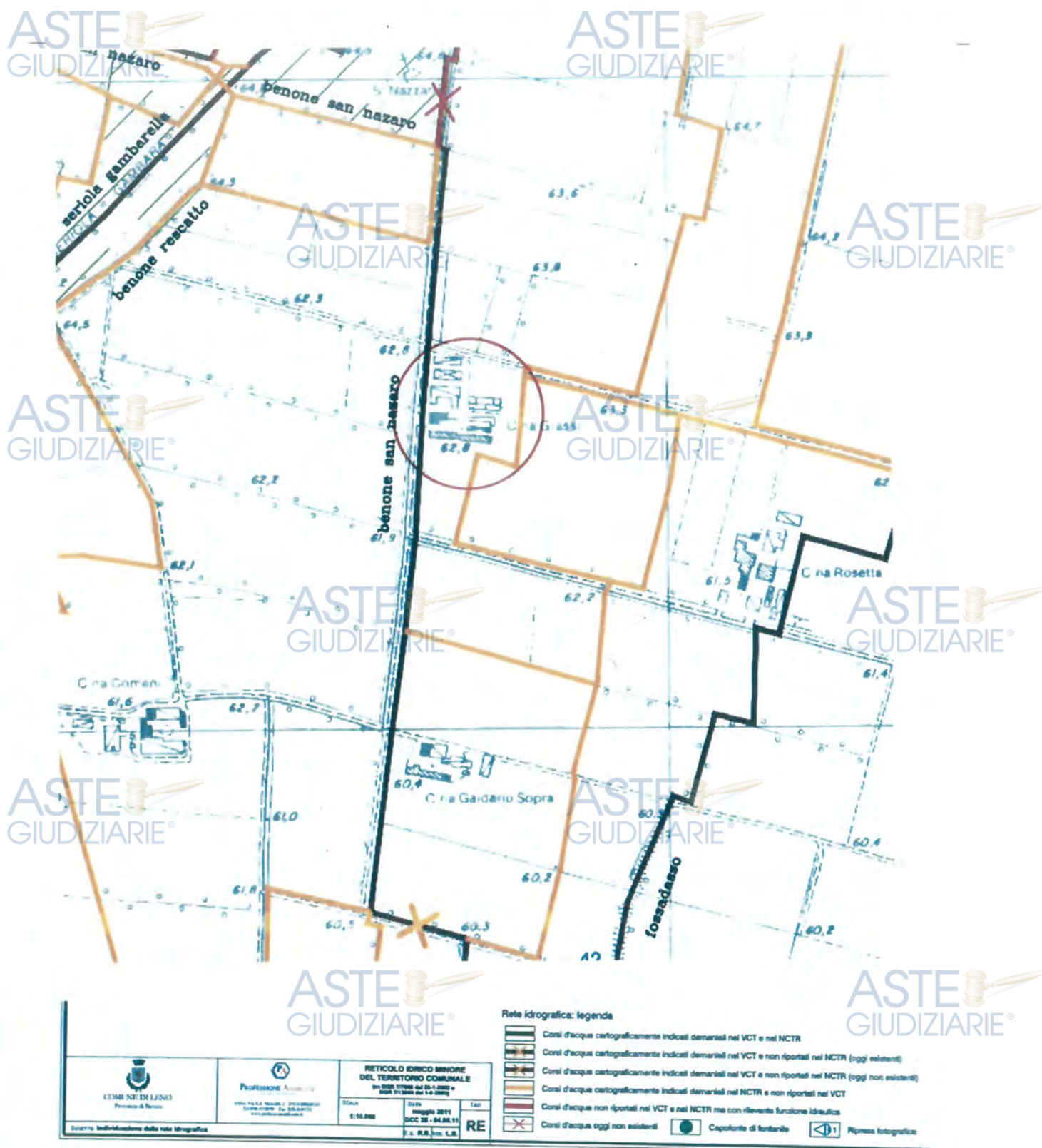
Le attività che ottengono autorizzazione devono garantire il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Le attività vietate e quelle soggette ad autorizzazione in corrispondenza dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo idrico minore vengono elencate negli articoli

Comune di Leno - Elaborato tecnico di individuazione e regolamentazione del Reticolo Idrico:
Approvato con DCC n. 25 del 04.05.2011

Parte Normativa







- In tal caso sono dovuti i contributi ai sensi della legge n. 12/2005 e successive modifiche.*
- *Non è possibile trattare il terreno naturale con superfici impermeabili se non per evitare che scarti derivanti dalle attività agricole possano inquinare la falda. I tipi di pavimentazione per sistemazioni esterne di immobili presenti in tale zona dovranno rispettare le esigenze di ordine ambientale. Dovranno essere mantenute le essenze arboree d'alto fusto esistenti.*
 - *Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura va mantenuto al pubblico transito pedonale e ciclabile.*

Art. 33 ZONA DI RECUPERO AMBIENTALE

Tale zona è costituita da vecchie cave abbandonate o in disuso.

Quando tali cave hanno fatto parte di un piano di recupero ambientale approvato dalla Regione Lombardia si deve procedere al ripristino delle aree dismesse in conformità ai progetti di coltivazione relativi all'intero ambito territoriale interessato (ai sensi art. 46 L.R. 18/82 e successive modifiche).

In caso di assenza di un piano di recupero ambientale già approvato dal Comune, dalla Provincia o dalla Regione, la destinazione di tali zone è quella di essere comunque riutilizzate con destinazioni urbanistiche di tipo agricolo.

L'eventuale rinuncia al solo ripristino naturalistico può essere contemplata solo in caso di attuazione attraverso "piano di recupero" ambientale della cava che consenta l'insediamento a strutture di particolare risultato urbanistico ambientale e sociale.

Per la zona di recupero di Castelletto con P.R. in atto è ammesso quanto previsto dal Piano stesso e dalla convenzione allegata.

Art. 34 BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Leno desunti dallo studio paesistico comunale: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

Le successive prescrizioni sono legate alla singola categoria di beni costitutivi e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee in cui si trovano e delle relative norme.

I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nella tavola n. 4 della carta condivisa del paesaggio del paesaggio che costituisce parte integrante delle tavole del P.G.T..



Per l'utilizzo agricolo, sono vietati anche a fini colturali agricoli:

- il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica,
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

Nel caso di canali, rogge e navigli che risultano compresi nel Reticolo Idrico Minore, tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono essere autorizzati ed effettuati come previsto dal relativo regolamento.

8. Fontanili

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale,
- sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico,
- sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrici e delle caratteristiche dell'ambiente circostante,
- sono da evitare movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.

Per l'utilizzo agricolo:

- La salvaguardia dei fontanili richiede una programmata limitazione d'uso nei dintorni dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria.

Sono vietate anche a fini agricoli:

- manomissioni,
- il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli,
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

9 - Fasce di contesto alla rete idrica artificiale

Sono le aree di contesto paesistico e ambientale dei corpi idrici artificiali e riguardano:

- a) corpi idrici artificiali primari e secondari ad andamento rettilineo identificati in cartografia di piano;
- b) tratti di corpi irrigui che presentano caratteristiche di naturalità con vegetazione riparia ed assetto talora meandriforme, identificati in cartografia di piano.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.

Sono da vietare l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua.

Sono da incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione

- e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.
- La riqualificazione paesistica delle sponde e dei litorali dei bacini artificiali degradati o compromessi da interventi antropici deve garantire la libertà di accesso e la percorribilità pedonale delle medesime.

Per l'utilizzo agricolo

- La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria.
- Sono vietati anche a fini colturali agricoli:
 - il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
 - l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

- Sono ammessi solo interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica, delle scelte proposte.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), sono ammessi interventi di adeguamento funzionale purché coerenti con le caratteristiche tipologiche, costruttive e di materiali d'uso, dell'edilizia tradizionale.
- Per i manufatti edilizi non riconducibili alla classificazione del comma precedente sono ammessi interventi tesi al recupero dell'immagine tipologica e costruttiva dell'architettura rurale storica.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Sono da evitare interventi che prevedano la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.

10 – Alberature notevoli e raggruppamenti

Di origine naturale o antropica costituiscono di fatto presenze di alto valore ambientale e paesistico; la vegetazione ripariale, e le alberature disposte in filare possono fungere da corridoi ecologici per alcune specie animali.

Debbono considerarsi di apprezzabili dimensioni gli alberi – generalmente isolati, ma non soltanto – che abbiano un diametro, misurato a mt. 1.50 da terra pari o superiore a cm. 20.

Indirizzi di tutelaPer il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- E' necessaria la conservazione e potenziamento delle vegetazioni ripariali esistenti,
- E' necessaria l'evoluzione verso fasce di vegetazione autoctone il più possibile continue e interconnesse.

Per la vegetazione ripariale esistente sono vietati:

- il taglio a raso
- il taglio, la potatura o qualsiasi intervento che possa arrecare danno agli alberi di apprezzabili dimensioni
- l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa
- l'introduzione di essenze non autoctone o naturalizzate
- l'incendio della vegetazione arborea
- l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di mt. 10,00.
- Dovrà essere incentivato il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali.
- Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per

RILEVANZA PAESISTICA - COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO**16 - Visuali panoramiche**

Sono quei siti o quei percorsi dai quali si godono ampie viste a grande distanza e/o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. L'interesse paesistico dei percorsi e dei punti panoramici risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale e, in particolare nella possibilità di fruizione visiva privilegiata del quadro paesistico.

Rientrano alcuni siti in ambito urbano e agricolo fra cui le varie strade provinciali e comunali immagiate nel territorio.

I tracciati viari rappresentano le principali occasioni di fruizione del paesaggio, sia pure secondo una modalità fortemente condizionata spesso dal mezzo automobilistico su cui ci si muove.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- È necessaria la salvaguardare la panoramicità residua dai tracciati,
- è necessario migliorare le condizioni di visibilità.
- è vietata la realizzazione di strutture che possano occludere gli assi percettivi
- è vietata la collocazione di cartellonistica pubblicitaria.
- l'impianto di alberature dovrà essere subordinato ad un piano di dettaglio che non comprometta la visibilità degli elementi costitutivi del paesaggio.

COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO**17 - Aree estrattive**

Sono le aree interessate da attività estrattive e da attività di discarica anche dismesse e loro contesti.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Si deve attuare il ripristino ambientale e paesistico delle aree interessate e del loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive
- All'interno degli areali interessati e di contesto, gli interventi devono essere volti a riorganizzare o riqualificare le parti di territorio degradate recuperando, ove possibile, identità tra elementi naturalistici agrari e il paesaggio urbano.
- Il processo di riqualificazione deve creare, secondo concetti di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti volti alla compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla creazione di aree strategiche che migliorino la qualità paesistico-ambientale dei contesti interessati.
- Per le discariche dismesse è prescritto il recupero dell'area secondo le modalità già previste.

18 - Ambiti degradati e soggetti ad usi diversi

Sono aree di degrado paesistico ed infrastrutturale dovuto prevalentemente all'abbandono dei manufatti preesistenti.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Il piano individua le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività turbative all'aperto, di costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio.
- Si deve attuare il ripristino ambientale e paesistico delle aree interessate e loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive.
- Il processo di riqualificazione deve creare, secondo concetti di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti volti alla compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla creazione di aree strategiche che migliorino la qualità paesistico-ambientale.