
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lubatti Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	41
Stima / Formazione lotti.....	44

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Geom. Lubatti Fabrizio, con studio in Corso Italia, 2G - 12084 - Mondovì (CN), email lubatti.fabrizio@gmail.com, PEC fabrizio.lubatti@geopec.it, Tel. 339 4905601 - 0174 45603, Fax 0174 45603, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Manelli n° 10 (Coord. Geografiche: n: 44.430975, E: 7.809191)

Trattasi di fabbricato, da cielo a terra, libero su due lati, composto da abitazione di tipo civile che si eleva su due piani fuori terra, sito nel Comune di Mondovì in Strada dei Manelli n° 10, a circa 6 km dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 Nord che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Magliano Alpi, Carrù, Fossano, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 02/08/2024, con raccomandata n° 153131569216 in data 24/07/2024. In data 02/08/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 15.40 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 17.50.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Manelli n° 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina con: Strada Dei Manelli, mappali 1, 481, 722, 737, 738 e Bealera Pesio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	187,00 mq	223,50 mq	1	223,50 mq	2,70 m	T-1
Portico	19,50 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	2,70 m	T
Terrazza	19,50 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	1
Giardino	787,00 mq	787,00 mq	0,10	78,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				312,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				312,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1999 al 25/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 10, Sub. 2, Zc. U Categoria F1 Superficie catastale 450 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 05/02/1999 al 25/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 10, Sub. 1, Zc. U Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,50 Rendita € 81,34 Piano T-1
Dal 25/07/2011 al 18/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 10, Sub. 3, Zc. U Categoria A3 Cl.2, Cons. 8.00 Superficie catastale 270.00 mq Rendita € 495,80 Piano T-1
Dal 18/06/2012 al 04/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 10, Sub. 3, Zc. U Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 270 mq Rendita € 578,43 Piano T-1
Dal 04/11/2020 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 10, Sub. 3, Zc. U Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 256.00 mq Rendita € 578,43 Piano T-1
Dal 25/09/2024 al 04/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 42, Sub. 3, Zc. U Categoria A3 Cl.3, Cons. 8.00 Superficie catastale 258.00 mq Rendita € 578,43 Piano T-1

Con l'atto di acquisto in oggetto la signora **** Omissis **** acquistava il fabbricato censito al foglio 42 mappale 10 sub 1 (Abitazione) e 2 (Aera Urbana)

Con variazione Docfa prot. CN0307983 del 25/07/2011 variazione per fusione e ristrutturazione i sub 1 e 2 venivano soppressi e uniti nel sub. 3.

Con variazione Docfa prot. CN00220774 del 18/06/2012 variazione nel classamento effettuata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo veniva variata la classe del sub. 3 da classe 2 a classe 3 con conseguente variazione della rendita catastale da € 495,80 a € 578,43.

Con successiva variazione Docfa prot. CN0088906 del 04/11/2020 variazione per diversa distribuzione degli spazi interni il sub 3 venivano variato mantenendo lo stesso identificativo sub. 3.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato:

- sulla scheda catastale non sono rappresentati correttamente il porticato al piano terra ed il terrazzo al piano

primo per ampiezza e posizione dei pilastri,

- è erroneamente stata indicata l'altezza di ml 2.70 dei locali al piano terre a fronte dei ml 2.67 rilevati in loco.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per migliore rappresentazione grafica prot. CN181947 del 25/09/2024 mantenendo invariato l'identificativo sub. 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	10	3	U	A3	3	8.00	258.00 mq	578,43 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato:

- sulla scheda catastale non sono rappresentati correttamente il porticato al piano terra ed il terrazzo al piano primo per ampiezza e posizione dei pilastri,

- è erroneamente stata indicata l'altezza di ml 2.70 dei locali al piano terre a fronte dei ml 2.67 rilevati in loco.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per migliore rappresentazione grafica prot. CN181947 del 25/09/2024 mantenendo invariato l'identificativo sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'accesso al fabbricato avviene da accesso carraio sito sul confine tra il mappale 10 (oggetto di pignoramento) e il mappale 1.

Al fine di accedere al fabbricato da Strada dei Manelli occorre transitare su porzione del mappale 1 (come indicato sulla planimetria allegata) sul quale però non risulta istituita servitù di passaggio in quanto sia sull'atto di acquisto della signora **** Omissis **** che sul precedente atto veniva solo specificato " Quanto forma oggetto di questa vendita si trasferisce a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui in oggi si trova, con ogni diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, ente condominiale e servitù".

Passaggio da sempre praticato per l'accesso al fabbricato distinto al foglio 42 mappale 10 sub. 3

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato residenziale oggetto di pignoramento, è costituito da due piani fuori terra, libero su due lati, uno prospettante su cortile di pertinenza ed uno su Strada dei Manelli, ed in aderenza ad altri fabbricati sui restanti due lati. E' sito nel Comune di Mondovì in Strada dei Manelli n° 10 a circa 6 km dal centro del paese. L'originario fabbricato risulta edificato in data antecedente il 1967, successivamente è stato oggetto di dei seguenti interventi edilizi:

- Concessione Edilizia n° 132 del 02/08/1996 per ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso,
- Concessione Edilizia n° 165 del 11/10/2000 per variante in corso d'opera a ristrutturazione autorizzata con concessione edilizia n° 132 del 02/08/1996,

In considerazione all'epoca di costruzione ed alla successiva sua ristrutturazione nel complesso si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali e non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.

E' caratterizzato da struttura portante mista in parte in muratura portante ed in parte in cemento armato con tetto a due falde realizzato in cemento armato con passafuori dei cornicioni in legno e manto di copertura in coppi.

Esternamente è rifinito con intonaco e tinteggiatura di colore pesca chiaro, serramenti interni in legno e serramenti esterni (persiane) anch'essi in legno, ringhiere dei balconi in ferro a disegno semplice.

Il fabbricato è libero a due lati ed è costituito da due piani fuori terra.

Si precisa che l'accesso al fabbricato avviene da accesso carraio sito sul confine tra il mappale 10 (oggetto di pignoramento) e il mappale 1.

Al fine di accedere al fabbricato da Strada dei Manelli occorre transitare su porzione del mappale 1 (come indicato sulla planimetria allegata) sul quale però non risulta istituita servitù di passaggio in quanto sia sull'atto di acquisto della signora **** Omissis **** che sul precedente atto veniva solo specificato " Quanto forma oggetto di questa vendita si trasferisce a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui in oggi si trova, con ogni diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, ente condominiale e servitù".

Passaggio che però risulta da sempre praticato per l'accesso al fabbricato.

Si precisa inoltre che durante il sopralluogo si è constatato che il mappale 481, di proprietà della signora **** Omissis **** (acquistato con atto Notaio **** Omissis **** rep. 260239 in data 08/05/2008), ricade all'interno della perimetrazione del lotto di proprietà e si configura come area pertinenziale del fabbricato, unitamente al mappale 10; sarà necessario in sede di vendita istituire servitù di passaggio al fine di garantire l'accesso al mappale 481. In data 25.08.2024 è stato richiesto al Giudice dell'esecuzione se fosse opportuno procedere al pignoramento anche del mappale 481; con risposta del 17.09.2024 della ditta **** Omissis **** che rappresenta la società **** Omissis **** intervenuta nella procedura promossa da **** Omissis ****, creditore procedente veniva dichiarato di non voler estendere il pignoramento al fondo identificato con il mappale 481.

Il fabbricato è così composto:

- al piano terra: cucina, sala pranzo, soggiorno, bagno, porticato d'ingresso e cortile sul quale sono presenti fabbricati abusivi non sanabili che andranno demoliti,
- al piano primo: tre camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazzo,

I due piani sono serviti da scala di collegamento interna.

All'interno del bene si può constatare che:

- IMPIANTI (stato discreto): Tutti gli impianti, termico, elettrico ed idrico sono esistenti e funzionanti, quello termico è alimentato a GPL, sito nel cortile,
- FOGNATURA (stato sufficiente): non è allacciato alla rete fognaria pubblica ma esiste impianto di depurazione di tipo fossa Imhoff, da ricerche presso il Comune è stata rilevata l'esistenza di richiesta di attivazione di scarico non recante in pubblica fognatura a servizio del fabbricato,
- PAVIMENTI (stato Buono): in piastrelle di ceramica in tutti i locali,
- SERRAMENTI (stato discreto): serramenti interni sono in legno con vetro doppio; i serramenti esterni (persiane) anch'essi in legno,

- PARETI (stato discreto): sono tutte in muratura, probabilmente senza isolamento, tutte intonacate e tinteggiate, quelle della cucina e dei bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica,
- SOLAI (stato buono): in latero cemento, sono tutti intonacati e tinteggiati,
- BAGNI (stato buono): completi di tutti gli elementi: lavabo, bidet, Wc e vasca da bagno,
- TETTO (stato Buono): tetto a due falde in cemento armato con passafuori dei cornicioni in legno e manto di copertura in coppi.
- CORTILE: in parte con pavimentazione in autobloccanti, in parte con pavimentazione in battuto di cemento, ed in parte a verde,

In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza, nel cortile esterno, di fabbricati abusivi non sanabili, dei quali:

- uno realizzato con struttura in ferro e tamponatura in parte in legno ed in parte con onduline in plastica,
- uno in ferro del tipo prefabbricato,
- uno in ferro e legno.

Si precisa che all'interno del fabbricato sono presenti beni mobili quali:

- cucina/sala pranzo: completa di tavolo, sedie, stufa, credenze, cucina completa di elettrodomestici, soprammobili, accessori cucina (tazze, bicchieri, posate, ecc), televisore, quadri, mensole,
- soggiorno: completa di tavolo, sedie, divano, stufa, soprammobili ecc,
- camere: complete di letto, armadio, comò, comodini, televisore, lampadari, quadri e soprammobili, scrivanie,
- bagni: completi di tutti gli elementi compresi mobiletti bagno e lavatrice,
- disimpegno: mobilio, lampadario, soprammobili,
- ripostiglio: mobilio, scaffali, televisore, fogli di minuta, lampadario, mensole, scatole,
- fabbricati abusivi: batterie, scale, cassette per acqua, materiali in ferro di ogni genere, attrezzature, materiali ferrosi, latte, scatole in metallo, tubi, scaffalature, ecc

Da verifiche effettuate presso il Comune di Mondovì e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Mondovì e da quanto presente in loco.

In particolare:

Al piano terra:

- 1- tutto il piano terra presenta un'altezza di ml 2.67 inferiore ai ml 2.70 come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità).
- 2- il divisorio tra il locale antibagno ed il bagno è stato demolito creando un unico locale adibito a bagno, in contrasto con le norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità) che prevede un locale antibagno quando il bagno prospetta direttamente su locali quali cucine e soggiorno,
- 3- diversa disposizione dei divisori interni,
- 4- leggera traslazione della scala e sostituzione del muro portante con struttura portante in c.a. (pilastrino),
- 5- sono presenti nel cortile esterno fabbricati abusivi non sanabili, realizzati con struttura in ferro e tamponatura in parte in legno ed in parte con onduline in plastica,
- 6- lievi modifiche alle bucatore esterne (già non correttamente indicate sulle tavole autorizzate in quanto non corrispondenti tra quanto disegnato in pianta e quanto rappresentato sui prospetti, come evidenziato sulla tavola 4.1 con colorazione verde,

Al piano primo:

- 7- diversa disposizione dei divisori interni,
- 8- la camera 1 non rispetta il rapporto di 1/8 tra superficie finestrata e superficie del pavimento richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità),
- 9- lievi modifiche alle bucatore esterne (già non correttamente indicate sulle tavole autorizzate in quanto non corrispondenti tra quanto disegnato in pianta e quanto rappresentato sui prospetti, come evidenziato sulla tavola 4.1 con colorazione verde,
- 10- i pilastrini del terrazzo risultano di altezza inferiore a quanto autorizzato,
- 11- le altezze del piano primo sono state ridotte di 5 cm all'imposta e 12 cm al colmo,

12- si è rilevata una incongruenza sulla perimetrazione del fabbricato dovuta presumibilmente ad errore di graficismo progettuale nella redazione delle tavole,

Al fine della sanabilità delle opere realizzate in difformità e/o assenza di autorizzazioni si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1999 al 04/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Germano Birone	05/02/1999	30031	22792
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Condervatoria di Mondovì	09/02/1999	919	788
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	23/02/1999	487	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con l'atto di acquisto in oggetto la signora **** Omissis **** acquistava il fabbricato censito al foglio 42 mappale 10 sub 1 (Abitazione) e 2 (Aera Urbana)

Con variazione Docfa prot. CN0307983 del 25/07/2011 variazione per fusione e ristrutturazione i sub 1 e 2 venivano soppressi e uniti nel sub. 3.

Con variazione Docfa prot. CN00220774 del 18/06/2012 variazione nel classamento effettuata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo veniva variata la classe del sub. 3 da classe 2 a classe 3 con conseguente variazione della rendita catastale da € 495,80 a € 578,43.

Con successiva variazione Docfa prot. CN0088906 del 04/11/2020 variazione per diversa distribuzione degli

spazi interni il sub 3 venivano variato mantenendo lo stesso identificativo sub. 3.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:
- alla presentazione variazione catastale per migliore rappresentazione grafica prot. CN181947 del 25/09/2024 mantenendo invariato l'identificativo sub. 3.

Si precisa che l'atto di provenienza era una vendita con riserva di proprietà in quanto a garanzia dell'esatto e puntuale pagamento del prezzo, il cui pagamento è stato in parte differito, la venditrice ha riservato a sè la proprietà di quanto compravenduto; conseguentemente il trasferimento della proprietà di quanto compravenduto sarebbe avvenuto in capo alla compratrice una volta pagato totalmente il prezzo. A prova dell'avvenuto pagamento totale del prezzo è stata presentata annotazione, alla trascrizione dell'atto di compravendita, per cancellazione condizione sospensiva al registro particola n° 285, registro generale n° 3583 in data 01/06/1999.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVI' il 20/05/1999
Reg. gen. 3293 - Reg. part. 432
Quota: 1/1
Importo: € 309.874,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.937,07
Spese: € 154.937,07
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: BIRONE GERMANO
Data: 18/05/1999
N° repertorio: 30476
Note: L'ipoteca colpisce i beni censiti nel comune di Mondovì e distinti: - foglio 42 mappale 10 sub. 1 - foglio 42 mappale 10 sub. 2 La presente iscrizione è nota di riferimento a successiva iscrizione di ipoteca in rinnovazione registro generale n° 2086 registro particolare n° 221 del 28/03/2019
- **IPOTECA VOLONTARI** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MONDOVI' il 30/08/2011
Reg. gen. 7181 - Reg. part. 916
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Spese: € 35.000,00
Rogante: ORENGO LUCA

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 10/08/2011
N° repertorio: 1492
N° raccolta: 1182

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: L'ipoteca colpisce i beni censiti nel comune di Mondovì e distinto: - foglio 42 mappale 10 sub. 3

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a MONDOVI' il 09/12/2011

Reg. gen. 9734 - Reg. part. 1219

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.000,00

Rogante: PARISI GIACOMO

Data: 30/11/2011

N° repertorio: 263500

N° raccolta: 11522

Note: L'ipoteca colpisce, oltre ad altri beni, il bene oggetto di esecuzione, sito nel comune di Mondovì e distinto: - foglio 42 mappale 10 sub. 3 In data 16/09/2019 al registro generale n° 6483 e registro particolare 587 è stata presentata nota per restrizione di beni in virtù dell'atto giudiziario del Tribunale di Cuneo rep. 517 del 26/07/2019

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a MONDOVI' il 28/03/2019

Reg. gen. 2086 - Reg. part. 221

Quota: 1/1

Importo: € 309.874,14

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.937,07

Rogante: BIRONE GERMANO

Data: 18/05/1999

N° repertorio: 30476

Note: L'ipoteca colpisce i beni censiti nel comune di Mondovì e distinti: - foglio 42 mappale 10 sub. 1 - foglio 42 mappale 10 sub. 2 La presente iscrizione fa riferimento a precedente iscrizione di ipoteca registro generale n° 3293 registro particolare n° 432 del 20/05/1999

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 12/06/2020

Reg. gen. 3172 - Reg. part. 2483

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento colpisce il bene censito nel comune di Mondovì e distinto: - foglio 42 mappale 10 sub. 3

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 28/06/2024

Reg. gen. 4844 - Reg. part. 4037

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento colpisce il bene censito nel comune di Mondovì e distinto: - foglio 42 mappale 10 sub. 3

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura potrà essere determinato solo all'atto della presentazione delle trascrizioni e annotamenti in seguito al decreto di trasferimento.

Si precisa che il pignoramento colpisce esclusivamente il bene pignorato ed in sede di trasferimento si potrà procedere alla sua cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G.C. VIGENTE

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in parte in zona consolidata di impianto rurale - BR.IV/t poste all'esterno della "perimetro dell'area urbana" normata dall'art. 30 delle N.T.A. ed in parte in zona agricola normata dall'art. 47 delle N.T.A.

Art. 30 Prescrizioni per la zona consolidata di impianto rurale - BR.IV

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV riguardano aree in cui sono ancora riconoscibili edifici ed ambienti e borgate complessivamente di impianto e tipologia caratteristica delle tradizioni insediative rurali, caratterizzate prevalentemente da un'elevata integrità degli elementi edilizi e degli spazi privati ad essi asserviti, ma che ad oggi prevalentemente non rivestono più funzioni legate alla conduzione dei fondi agricoli ed all'allevamento del bestiame.

Il P.R.G.C. intende di norma conservare la memoria di tali caratteri tipologici, promovendo il recupero degli edifici a funzioni compatibili con la loro tipologia edilizia, privilegiando il riuso di quelle strutture collocate in prossimità dei centri abitati.

A tal fine la normativa di PRGC precisa differenti meccanismi di riuso dei manufatti edilizi esistenti in funzione dei differenti obiettivi che il Piano assegna a loro.

In particolare:

- aree BRIV/e ricomprese all'interno del "perimetro dell'area urbana";

- aree BRIV/t poste all'esterno della "perimetro dell'area urbana";

Solo eccezionalmente, dove la razionalizzazione di viabilità comunali riveste un aspetto di interesse generale è data facoltà di operare con sostituzione edilizia finalizzata al miglioramento delle strade pubbliche. Tali aree individuate con la sigla BR.IV/v sono localizzate sugli elaborati di progetto con il simbolo (v).

Aree BRIV/e interne al "perimetro dell'area urbana":

Per questi edifici e nel rispetto dei tipi di intervento previsti dalla successiva Tabella Normativa, valgono le seguenti prescrizioni:

a) è riconosciuta una SUL non superiore a quella esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla

cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti legittimamente concessionate e comunque destinate, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85.

Al fine di consentire il miglioramento delle preesistenti condizioni abitative, laddove presenti, negli edifici ricompresi in tali zone è consentito l'ampliamento, una tantum, del 10% della S.U.L. esistente e la variazione delle quote di imposta e di colmo del tetto sino al limite di 100 cm., nella misura determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4, punto 19.

Al di fuori di tale ipotesi, la movimentazione delle falde del tetto, contenuta nei predetti limiti di altezza, può avvenire esclusivamente per:

1) miglioramento delle precedenti condizioni di impiego di fabbricati e strutture tecniche stabilmente destinate all'agricoltura e presenti nell'ambito di aziende agricole proprie ed attive ma eventualmente ancora presenti nelle zone BRIV

2) miglioramento delle precedenti condizioni di impiego di fabbricati destinati alla residenza, senza che ciò determini, per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, la trasformazione in S.U.L. della superficie del sottotetto.

Gli interventi di cui sopra sono attuabili con i tipi e modalità indicati all'interno dell'allegata tabella normativa. In presenza di vincoli di carattere culturale-ambientale (segnalazione ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, L. 1089/39, 1497/39), gli interventi si intendono limitati a quanto successivamente prescritto al Titolo VI (artt. 56, 57, 58).

b) è ammessa subordinatamente all'approvazione di un P.d.R. di iniziativa privata, esteso al lotto di proprietà ricompreso nella medesima area urbanistica di competenza, il recupero a fini abitativi degli edifici accessori in precedenza utilizzati a scopi diversi dall'abitazione ed il loro accorpamento al fabbricato principale, con esclusione delle strutture provvisorie quali tettoie, baracche e simili, realizzate con materiali poveri e diversi da quelli del fabbricato principale e da esso dissimili per forma, tipologia o nesso organico compositivo, ancorchè chiuse da più lati;

c) analogo divieto vige nel caso di operazioni di recupero a fini abitativi di preesistenti edifici attuati a mezzo di interventi edilizi per cui non è necessaria la preventiva formazione ed approvazione di S.U.E;

d) per gli interventi di cui al punto precedente si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona.

e) è sempre ammesso realizzare parcheggi privati ai sensi della legge 122/1989, anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A;

Aree BRIV/t esterne al "perimetro dell'area urbana":

Gli edifici compresi in tali aree sono a volte caratterizzati da un abbandono dell'attività agricola e, per l'accorpamento delle aziende agricole esistenti, questi non risultano più necessari alle esigenze delle aziende contermini.

In questi casi si ammette il recupero degli edifici esistenti.

Per quelli a destinazione diversa dalla residenza il recupero a fini residenziali, è ammesso unicamente per quelli già accorpati ad edifici residenziali preesistenti, con l'esclusione di:

- edifici accessori (capannoni, tettoie, fienili, strutture tecnologiche, ecc.) realizzati posteriormente al 1945;
- superfetazioni e appendici provvisorie realizzate con materiali poveri e diversi da quelli del fabbricato principale e da esso dissimili per forma, tipologia o nesso organico compositivo, ancorchè chiuse da più lati.

In caso di recupero residenziale il numero complessivo delle unità abitative è quello esistente.

E' inoltre esclusa la sostituzione edilizia per gli edifici pertinenziali.

In caso di recupero residenziale si rimanda all'applicazione delle prescrizioni di cui alle precedente lettera a).

Il recupero funzionale degli edifici posti all'esterno della delimitazione di centro abitato è subordinato alla stipula di un impegno unilaterale del privato nei confronti del Comune ad urbanizzare l'area oggetto di intervento a proprie cura e spese qualora le infrastrutture (OO.UU. 1) siano insufficienti in applicazione delle leggi di settore vigenti.

In presenza di attività agricole o connesse alla conduzione di aziende agricole contermini, è sempre ammesso il loro mantenimento, nonché l'utilizzo dei manufatti esistenti in tutto o in parte a fini agrituristici. In entrambi i casi, nonché per la realizzazione di infrastrutture, strutture ed attrezzature connesse alla produzione agricola,

si applicano le prescrizioni di cui al successivo art. 47, punto A2), per le zone agricole EE. In ogni caso si richiede la salvaguardia tipologico-edilizia dei fabbricati compresi all'interno delle zone BR.IV.

Il Piano individua con apposita simbologia grafica (V) (BRIV/v) i casi nei quali la posizione lungo strada di edifici di origine rurale non consente la razionalizzazione di viabilità comunali che rivestono pubblica utilità. In questi casi, eccezionalmente ed in assenza di vincoli di cui all'art. 24 L.R. 56/77 è applicabile il 10° comma dell'art. 27, L.R. 56/77 con le seguenti ulteriori prescrizioni.

Gli immobili oggetto di ricostruzione potranno essere ricollocati in un qualsiasi punto del loro lotto di pertinenza entro un raggio di 50 metri (misurato dall'involuppo del medesimo fabbricato), ancorchè questo si collochi all'esterno dell'area urbanistica indicata in cartografia di progetto.

La ricostruzione, da attuarsi all'esterno delle fasce di rispetto stradali, dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- la nuova edificazione è subordinata alla realizzazione di un solo nuovo edificio ed alla demolizione di ogni manufatto preesistente, anche parzialmente posto all'interno della fascia di rispetto individuata dal PRGC;

- SUL edificabile: pari a quella esistente e comunque fino ad massimo di 250 mq compresi gli eventuali edifici accessori;

- altezza massima: 2 p.f.t. + sottotetto abitabile; 7,5 mt.;

L'intervento di sostituzione edilizia sarà concedibile mediante concessione convenzionata o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77, in cui siano precisate le aree in dismissione gratuita per il potenziamento della viabilità esistente, l'eventuale adeguamento delle infrastrutture (OO.UU. 1) ritenute insufficienti o mancanti ai sensi delle leggi vigenti.

Per tutte le aree urbanistiche comprese in BR.IV e in BR.IV/v valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle specifiche tabelle normative.

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum", con le eccezioni di cui all'art. 51.

Tipologia edilizia: esistente.

Altezza massima della costruzione: esistente, fatte salve le prescrizioni di cui al presente articolo.

Indice fondiario di superficie: esistente, con gli incrementi ammessi dalle NTA. Per BRIV/v vedere art. 30. (vedi nota 4)

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).

- La sostituzione edilizia è limitata ai casi indicati come BRIV/v e da attivarsi con C.C.

Art. 47 Prescrizioni per la zona agricola – EE, EE/3a1, EE/sa ed EE/int

Nelle aree costituenti la zona urbanistica di tipo "EE" sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio.

E' altresì consentito, nei casi ed alle condizioni disciplinari delle seguenti norme, il permanere di singoli insediamenti non agricoli, che non rechino danno all'attività agricola.

Le disposizioni che seguono regolano distintamente:

A) la nuova edificazione di:

- A.1 unità abitative;
- A.2 fabbricati destinati al ricovero del bestiame;
- A.3 altri fabbricati o strutture tecniche di servizio all'esercizio dell'agricoltura;
- A.4 strutture per l'allevamento intensivo del bestiame;

B) il patrimonio edilizio esistente:

- B.1 gli interventi ammessi;
- B.2 i mutamenti di destinazione ammessi;

C) le prescrizioni particolari per le sottozone:

- C.1 area agricola sottozona EE/3a1;
- C.2 area agricola sottozona EE/sa;
- C.3 area agricola sottozona EE/int.

Presupposto per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ad effettuare gli interventi nella zona "EE" e relative sottozone, eccezione fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti norme, è la dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, e le attività connesse.

Il rilascio delle concessioni ad effettuare interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nelle aree dell'ambito normativo "EE", è subordinato alla produzione da parte dell'interessato di un atto trascritto recante:

- a) l'obbligo al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
- b) l'indicazione delle colture in atto, e di quelle -documentate- in progetto cui è rapportata l'indice di densità fondiaria;
- c) le penali -diversi dalle sanzioni di legge- cui il concessionario si obbliga in caso di inosservanza degli impegni assunti.
- d) il vincolo delle aree non contigue e di quelle in proprietà di terzi asservite per il raggiungimento dell'indice di densità fondiaria.

E' inibita la nuova costruzione dei fabbricati di cui alla precedente lettera A) per le aree agricole ricadenti all'interno del perimetro dell'area urbana. Per queste aree sono ammesse solo le attività strettamente inerenti alla coltivazione del fondo, di bonifica agraria o di miglioramenti fondiari.

A.1 La nuova edificazione di unità abitative:

E' consentita la nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici, o parti di essi, destinati all'abitazione, nel rispetto delle disposizioni che seguono.

La concessione per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma è rilasciata ai soggetti elencati nel terzo comma dell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56, così modificata dalla legge regionale 6/12/1984 n. 61.

E' prescritto il rispetto degli indici di densità fondiaria di cui al comma 12 dell'art. 25 L.R. 56/77, ovvero:

- 0,06/3 mq/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
- 0,05/3 mq/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 0,03/3 mq/mq per terreni a colture legnose specializzate;
- 0,02/3 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato;
- 0,01/3 mq/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ettari per aziende);

- 0,001/3 mq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni non superiori a 165 mq di S.U.L. per ogni azienda.

Non valgono, ai fini dell'indice di cui dianzi, i terreni incolti ed abbandonati.

E' ammessa -ai fini anzidetti- l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ed anche siti in Comuni contermini entro il raggio di km 4,00 dal centro aziendale.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima dai fabbricati destinati ad allevamento intensivo del bestiame: mt. 50;
- c) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- d) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti a terzi: mt. 20;
- e) distanza minima dagli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e dai ricoveri di animali, è fatto salvo il successivo disposto al successivo p.to A2, comma 9, lett. c);
- f) altezza massima: mt. 7.50;
- g) indice fondiario corrispondente a quanto occorre purché sia rispettato il disposto del terzo comma del punto A1;
- h) indice fondiario di copertura sul lotto di pertinenza: 0.25 mq./mq.;
- i) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.

Il computo della SUL realizzabile deve essere effettuato tenendo conto degli edifici esistenti ed attribuendo agli stessi il relativo indice fondiario di copertura o di utilizzazione fondiaria (mq/mq) previsto dalle presenti norme, indice di cui deve essere dimostrato il rispetto.

La concessione ad eseguire gli interventi di cui al presente articolo può essere rilasciata solo ove sia dimostrata la necessità dell'intervento, attraverso alla produzione di documentazione idonea a provare l'esistenza delle seguenti condizioni minime:

- 1) presenza di un'azienda agricola ai sensi del precedente quarto comma del medesimo articolo; la documentazione allegata all'istanza di cui deve elencare dettagliatamente i beni immobili e mobili, di cui l'azienda si compone, precisando per gli immobili, dimensione, caratteri e colture degli stessi e per i mobili natura e funzione;
- 2) esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo al numero di "giornate lavorative" annue, dovuto ai sensi del comma successivo;
- 3) assenza, nell'area di cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo.

Non è consentita la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo nel caso in cui la quantità di "giornate lavorative" annue -calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.)- sia inferiore a 104.

E' consentita la realizzazione di una superficie utile lorda abitativa non superiore di mq. 500/3, quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita infine la realizzazione di un volume abitativo non superiore a mq. 1000/3 quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiori a 300.

Entro i limiti e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dai precedenti commi 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 del punto A1 è consentita l'utilizzazione per attività agrituristiche dei locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo,

ubicati nel fondo, nonché degli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

La SUL destinata a tali attività non potrà superare i mq. 500/3.

Agli interventi di cui ai due commi che precedono si applicano le prescrizioni contenute nel 5° comma del presente articolo, intendendosi integrata la lettera a), con l'espressione "o ad attività agrituristica ai sensi delle vigenti leggi".

A.2 La nuova edificazione di fabbricati per il ricovero del bestiame:

E' consentita la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame che:

- 1) dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo, per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti in un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell'allegato 5 al D.lgs. 18/08/2000, n° 258. Gli allevamenti di bestiame che eccedono tale limite sono considerati allevamenti intensivi e sottoposti alla normativa specifica di cui al successivo punto EE/int;
- 2) dimostrino la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria;
- 3) l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto, con la specificazione delle modalità e delle tempistiche a ciò necessarie;

In ogni caso, gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati come rientranti nell'attività aziendale agricola quando la superficie utile della stalla o comunque del fabbricato destinato al ricovero del bestiame superi -per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile- le seguenti quantità:

- 1) allevamento di bovini e di equini con produzione di letame tradizionale: mq. 65;
- 2) allevamento di bovini od equini con deiezione fluide o semifluide (sono escluse dal computo le mangiatoie e le corsie di foraggiamento): mq. 45;
- 3) allevamento di ovini e caprini: mq. 70;
- 4) porcilaia per allevamento a ciclo chiuso: mq. 100;
- 5) porcilaia per allevamento di scrofe e vendita lattonzoli: mq. 160;
- 6) porcilaia per allevamento con solo ingrasso: mq. 75;
- 8) allevamento di capi minori. Mq. 50.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme.

In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che -in sede di concessione od autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo -vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio concessioni o di autorizzazioni edilizie.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente

articolo devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a secondo del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti:

Gli allevamenti di cui al presente articolo conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%, anche se in conseguenza di tale ampliamento il carico di bestiame superi i limiti di cui al 2° e al 3° comma del punto A2 del presente articolo.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento del bestiame disciplinato dal presente punto A.2), sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dei confini di proprietà: mt. 10;
- b) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- c) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 20; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt: 10 nel caso sia prodotto atto di assenso trascritto rilasciato dai terzi proprietari, od aventi comunque idoneo titolo sull'edificio residenziale;
- d) altezza massima: mt. 8.5;
- e) indice fondiario di copertura sul lotto: 0.25 mq./mq.;
- f) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia;
- g) atto di vincolo di cui al 5° comma del presente articolo delle NTA.

Le concessioni e le autorizzazioni inerenti ai fabbricati di cui al presente Punto A.2 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

A.3 La nuova edificazione di altri fabbricati di servizio all'esercizio dell'agricoltura:

E' consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero o la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima ai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima degli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza;
- c) altezza massima: mt: 8.50;
- d) indice fondiario di copertura sul lotto: 0.25 mq./mq.;
- e) distanza minima dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.

La limitazione di cui alla lettera c) del precedente comma non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

Le concessioni e le autorizzazioni inerenti ai fabbricati di cui alla presente lettera A3 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate, come definiti ai sensi del terzo comma, art. 25 della L.R. 56/77.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata dalla Commissione Edilizia, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento.

A.4 La nuova edificazione di strutture per l'allevamento intensivo del bestiame:

Sono considerati "allevamenti intensivi" gli allevamenti che non rientrano nei limiti stabiliti nel precedente punto A.2. E' consentito l'impianto degli allevamenti intensivi nelle sole aree previste dal PRGC (sottozona EE/int.)

L'impianto di allevamenti intensivi è subordinato alla presenza od alla contestuale realizzazione delle necessarie opere urbanizzative, ivi compresi gli impianti idonei ad evitare ogni forma di inquinamento.

L'edificazione di fabbricati destinati ad allevamenti intensivi è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) distanza minima dei confini di proprietà: mt. 20;
- b) distanza minima dagli edifici a destinazione abitativa e dal confine dell'ambito: mt. 50;
- c) distanza minima dell'alloggio per la custodia: mt. 20
- d) superficie minima disponibile per il concessionario: mq. 5.000;
- e) indice fondiario di copertura sul lotto: mq. 0.50/mq.;
- f) altezza massima: mt. 8;
- g) distanza minima dalle strade: quelle stabilite dalle norme statali e regionali in materia.
- h) distanza minima dal perimetro dell'area urbana: mt. 500 per allevamenti suini, mt. 200 per tutti gli altri.

E' altresì ammessa, per ciascun allevamento, l'edificazione di un alloggio per il custode avente una superficie utile lorda (SUL) non superiore a mq. 200 e sito ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 5.

La concessione a realizzare interventi destinati agli allevamenti intensivi può essere rilasciata a tutti gli aventi titolo ai sensi dell' art. 48 della legge regionale 56/77 e successive modificazioni.

L'esercizio degli allevamenti di cui al presente articolo e lo smaltimento dei rifiuti dovranno rispettare le specifiche leggi di settore vigenti al momento della richiesta dell'intervento.

B.1 Il patrimonio edilizio esistente: gli interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, siano essi destinati o meno alla residenza agricola, gli interventi di MS, RC, RT, RE sui singoli edifici esistenti; sono altresì ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.

Gli interventi di cui al comma che precede sono consentiti ai proprietari ed agli altri aventi titolo, indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.

Qualora siano provati lo stato di abbandono degli edifici rispetto all'attività agricola, nonché la circostanza che in medesimi non sono più necessari alle esigenze delle aziende agricole contermini, gli interventi di cui al 1° comma che precede sono consentiti anche quando la destinazione finale dell'edificio non sia legata all'attività agricola.

La disposizione di cui al comma che precede è applicabile soltanto agli edifici che, per i loro caratteri, consentono un utilizzo abitativo ad opera di non più di due nuclei familiari.

E' comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

Nelle aree di tipo "EE" sono altresì consentite le aggiunte di strutture tecniche necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici negli edifici esistenti destinati all'azienda agricola degli agricoltori,

ancorché non sia possibile il rispetto dei limiti di densità e di utilizzazione fondiaria stabilite dal presente P.R.G.C. La relativa concessione o autorizzazione può essere rilasciata ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

B.2 Il patrimonio edilizio esistente: i mutamenti di destinazione ammessi:

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili insistenti nelle aree degli ambiti normativi EE, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per gli edifici già utilizzati ai fini della residenza agricola ed ai soli rustici ad essi adiacenti.

C.1 Area agricola: sottozona EE/3a1:

All'interno della zona agricola EE sono individuate con apposita simbologia le aree urbanistiche EE/3a1 che riprendono lotti di terreno edificati o parzialmente edificati, posti in ambito rurale e ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica IIIa1.

In tali aree urbanistiche gli interventi edilizi sono limitati a quelli contenuti nelle precedenti punti A1, A2, e A3, tenuto conto di quanto prescrittivamente disposto dal successivo Art.64.

C.2 Area agricola: sottozona EE/sa

All'interno della zona agricola EE sono individuate le aree urbanistiche EE/sa (zona agricola di salvaguardia ambientale), che riguardano parti del territorio non edificate ed attualmente utilizzate per attività agricole, forestali o boscate.

La loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, richiede però particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G.C. in ogni caso conferma.

Per tali zone valgono perciò le seguenti prescrizioni:

- a) è vietata qualsiasi forma di edificazione anche al servizio dell'attività agricola e forestale. Sono consentite opere che si rendano necessarie ai fini di intervenire sulla stabilità dei versanti o per la realizzazione di opere pubbliche di interesse pubblico, avuto il parere favorevole dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti;
- b) è vietata ogni modificazione delle caratteristiche morfologiche dei siti, anche per opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatta eccezione per quelle che dovessero servire per un corretto assetto idrogeologico dei luoghi; qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi è subordinata a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- c) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle EE/sa;
- d) è vietato ogni intervento edilizio o cambio di destinazione d'uso in contrasto con le disposizioni relative

“all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico” contenute nel successivo Art.64.

Le predette prescrizioni sono derogabili unicamente per quanto attiene porzione dell'ambito EE/sa n°2239 puntualmente individuata dal “Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale 2009” e dagli elaborati grafici di P.R.G.C. Tav. P3.2/9 e P3.3/3, ai fini di consentire l'insediamento su di essa di un Cimitero per animali d'affezione di cui alla L.R. n°39 del 07/04/2000, previo convenzionamento con il Comune. Ciò premesso su tale ambito è consentita la costruzione di un fabbricato ad un solo piano fuori terra di h max. pari a m. 3,5 e di Superficie Coperta max. pari a mq. 35. Detto basso fabbricato non potrà avere piano interrato e dovrà essere appoggiato su una platea di fondazione superficiale; dovrà inoltre essere realizzato con materiali e tipologia tradizionale, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne (coperture, rivestimenti, ...); è escluso l'uso di materiali come lamiera, acciaio, alluminio, plastica, ecc... Il fabbricato in argomento dovrà essere adibito esclusivamente a servizio del cimitero (ricovero attrezzi, ufficio,...), non è quindi ammessa la possibilità di insediamento di destinazioni d'uso residenziali, commerciali e quant'altro. Sull'area in oggetto potranno essere collocate lapidi appoggiate o direttamente infisse nel terreno e la stessa potrà essere recintata secondo le modalità prescritte per le zone agricole dal comma 3 dell'art.52 del R.E.

C.3 Area agricola: sottozona EE/int.:

Solo nell'area che il PRGC classifica per Allevamenti intensivi “EE/int.” è consentito l'intervento degli allevamenti non rientranti nei limiti di cui al precedente Punto A.2.

In questa sottoclasse è ammesso:

- a) l'insediamento di allevamenti intensivi, nel rispetto delle prescrizioni contenute alla precedente lettera A.4;
- b) la realizzazione degli interventi di cui ai precedenti punti A.1, A.2 e A.3 che precedono, nel rispetto delle prescrizioni recate ai punti medesimi per ciascun tipo di intervento.

Per tutte le aree urbanistiche EE valgono inoltre le prescrizioni contenute nella relativa Tabella normativa.

Il fabbricato ricade in vincolo geomorfologico di CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla

Descrizione:

sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi:

- presenza di rocce e terreni dotati di buone caratteristiche tecniche e di buone caratteristiche drenanti;
- morfologia piana o poco acclive (pendenza < 5%);
- assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive;
- assenza di qualunque interferenza o rischio da parte della dinamica fluviale (erosione o esondazione) riferita sia a corsi d'acqua principali che secondari.

Interventi edilizi ammessi:

Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.

Prescrizioni:

Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88

Il fabbricato ricade in fascia di rispetto stradale.

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel Progetto Preliminare di Revisione del P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in parte in Aree della Città Storica (A1, A2, A3) normate dall'art. 20 delle N.T.A. ed in parte in aree agricole a valenza produttiva normate dagli art. 26 e 27 delle N.T.A.

ART.20 AREE DELLA CITTA' STORICA (A1, A2, A3)

1. Nelle aree A di interesse storico-artistico, architettonico e documentario, l'obbiettivo di ogni intervento, sia pubblico che privato, è volto a conservare le strutture storiche esistenti, a recuperare i caratteri storicoarchitettonici nelle situazioni di degrado, a migliorare i caratteri architettonici e ambientali anche mediante interventi innovativi, sempre nel rispetto dell'esistente, al fine di garantirne la valorizzazione culturale, sociale ed economica.

2. Le aree A sono distinte nelle seguenti categorie:

A1, Centro storico, di cui ai disposti dell'art.24 del Ppr, che comprende le cinque aree riconosciute quali centro storico, Piazza, Breo, via Ripe, Rinchiuso-Borgato, Carassone.

A2, Insediamenti di impianto storico in area urbana, di cui ai disposti dell'art.25 del Ppr, che comprendono sia i nuclei storici frazionali differentemente caratterizzati da tipologie edilizie di tipo rurale, anche inseriti in sistemi urbani, sia i nuclei minori di impianto storico del territorio rurale,

A3, Complessi rurali di impianto storico, di cui ai disposti dell'art.25 del Ppr, che comprendono il sistema dei cascinali storici del territorio rurale di diverso valore architettonico e tipologico.

3. Le aree A1 e gli edifici segnalati, puntualmente identificati nelle tavole P4, P5, P6, P7, ricadono nell'ambito di applicazione dell'art. 24 c.1. p.1) e p.2) della LUR. All'interno di ciascuno delle aree A il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti soggetti ai disposti in materia di tutela storico-culturale ed ambientale sovraordinata di cui all'art.38 ed alle ulteriori indicazioni del PPR di cui all'art 32. Per i piani esecutivi indicati graficamente e per quelli eventualmente proposti dagli aventi diritto, ricadenti in ciascuna delle aree A1, valgono i disposti del comma 8°, dell'Art. 40, della LUR. Ciascun area urbanistica A1 è individuato dal PRG come "zona di recupero" ai sensi dell'Art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno di dette aree il Piano individua ove del caso P.d.R. per l'attuazione delle previsioni di Piano; in ogni caso gli aventi titolo possono proporre alla Pubblica Amministrazione P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'Art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All'interno delle aree A1 valgono i disposti dell'Art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell'Art. 27 della legge 457/78. Il Piano rimanda per approfondimenti e analisi conoscitive, ove necessarie in sede di predisposizione dei progetti in centro storico, alla documentazione di tipo storico-conoscitivo disponibile presso il Settore urbanistica del Comune, che titola 'Rilevo filologico-congetturale delle zone IUA", posta alla base della definizione delle indicazioni di intervento del Piano.

4. Gli interventi ammessi nelle aree A si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.

5. Destinazioni d'uso.

Nelle aree A sono consentite le destinazioni di cui alle norme delle singole aree. E' consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purché sia verificato la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso. Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli richiamati al di cui alla scheda normativa, alla data di adozione di Progetto Preliminare, è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito nelle tavole P7. Nell'ambito delle destinazioni d'uso previste l'insediamento e/o la modificazione degli spazi interni dei fabbricati per attività di parcheggio privato e pubblico è consentito ad esclusione degli edifici prospettanti verso le seguenti vie o piazze: Corso Statuto, Piazzetta Levi, Piazza Ellero, ViaBeccaria (a partire da Piazza

Cesare Battisti sino al suo innesto su Piazza Roma), Via Alessandria, Via Marconi, Piazza Cesare Battisti, Via Meridiana, Vicolo del Moro, Piazza San Pietro, Via della Funicolare, Via Sant'Agostino, Via Piandellavalle, Piazza Santa Maria Maggiore, Piazza Martiri della Libertà, Piazza Maggiore e vie ad essa collaterali per una profondità non inferiore a mt. 30 dalla Piazza. Per gli spazi a parcheggio esistenti in caso di interventi complessivi di REB o di interventi di facciata dovranno essere adeguati in base ai disposti del c.9.

6. Per le aree A1 ed A2, a specificazione della destinazione residenziale "Rr" il Piano attribuisce alla realizzazione dei P.d.R. indicati in cartografia esplicite finalità di reperimento di quote di edilizia residenziale pubblica/convenzionata; è pertanto facoltà dell'amministrazione comunale individuare quote di edilizia economica popolare per il soddisfacimento dei fabbisogni comunali sulla base delle leggi vigenti. E' sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica popolare nella misura prevista dalle leggi vigenti.

7. Tipi di intervento.

Le tavole P6 indicano puntualmente i tipi di intervento consentiti per ogni edificio mediante intervento diretto, IEU e quindi attuabili anche in attesa della formazione dei PdR indicati dal PRG.; in ogni caso sono sempre consentiti anche gli interventi elencati negli articoli che, ai sensi del successivo elenco, precedono quello puntualmente indicato in cartografia. Laddove segnalati nelle tavole P6, indipendentemente dal tipo di intervento consentito per l'edificio, devono essere mantenuti tutti gli elementi tipologici, strutturali e compositivi che presentino valore storico e documentale: Limitatamente a questi elementi, evidenziati con apposita simbologia, è prescritto l'intervento di restauro (RCA).

I tipi di intervento di cui all'art.18 vengono precisati per la aree A come segue:

MO/MA: Manutenzione ordinaria e straordinaria, che sono sempre ammesse anche per destinazioni non proprie dell'area. RCA: Restauro, per il quale valgono i criteri di cui all'art.18 c.4 delle presenti norme, con le seguenti precisazioni: -le opere devono mirare al mantenimento ed al recupero delle parti originarie del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti (superfettazioni) eventualmente presenti, con eventuale aumento di SL mediante recupero di spazi diversamente destinati, -l'intervento è comunque ammesso anche per destinazioni non proprie dell'area.

RCB: Risanamento conservativo, per il quale valgono i criteri all'art.18 c.4 delle presenti norme, con le seguenti precisazioni: -l'applicazione di quanto disposto dall'Art. 18 c.4, è subordinato al rispetto dei vincoli di cui a seguire e il conseguente aumento di SL è comunque ammesso.

RE: Ristrutturazione edilizia: valgono i criteri di cui al precedente Art. 18 c.4 con le seguenti specifiche:

REA: ristrutturazione edilizia leggera, gli interventi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli di cui a seguire;

REB: ristrutturazione edilizia pesante, gli interventi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli di cui a seguire. - sono inoltre consentiti gli incrementi di SL derivanti dalla riorganizzazione interna delle superfici, fermo restando il rispetto della sagoma e del volume preesistenti, nonché derivanti dal recupero dei locali sottotetto secondo le possibilità offerte alla specifica per i sottotetti;

- sono comunque escluse quelle opere che comportino la demolizione e successiva ricostruzione del preesistente edificio anche se per parti.

REC: Ristrutturazione edilizia totale, con possibilità di demolizione e ricostruzione, è prevista in tre specifiche situazioni, puntualmente individuate nelle tavole P7 di Piano:

- REC1: ristrutturazione totale per edifici di epoca recente, originati da interventi di ricostruzione, per i quali la riedificazione, successiva alla demolizione, sempre a parità di volume, può avvenire con sagome e allineamenti anche marginalmente diversi, esclusivamente mediante l'attivazione di un PdR che interessi l'intero immobile e le relative aree pertinenziali private e gli spazi pubblici direttamente coinvolti e concorrenti, la cui area di intervento verrà definita a partire da proposta dei privati, e verificata su parere preventivo della CLP;

- RC2: ristrutturazione totale attivabile in presenza di superfetazioni, parti incongrue o aggiunte ai volumi originari, di limitata estensione, puntualmente individuati nelle tavole P7 di piano. L'intervento prevede la demolizione del volume incoerente, il recupero della SL ad esso relativa, la possibilità di ricostruzione ed integrazione della stessa nell'ambito dell'isolato urbano di appartenenza, in coerenza con edifici che ammettano come intervento la REB. Tale intervento è ammesso esclusivamente mediante PdR che dovrà ricomprendere, analizzare e progettare sia i volumi che le aree pertinenziali ad essi relative, dell'area ove avviene la demolizione oltre quelli in cui avviene l'integrazione della SL, mediante progetti unitari di intervento. In assenza del recupero sono ammessi interventi fino alla REA.

- RC3: ristrutturazione totale analoga alla RC1, relativa ai fabbricati lungo l'Ellero ricadenti in classe di pericolosità 3B2, e localizzati immediatamente a valle del ponte di Borgato. Il recupero potrà avvenire mediante interventi di demolizione e ricostruzione all'interno dell'ambito perimetrato, mediante PdR, solo quando sia stata minimizzata la pericolosità con gli interventi previsti dal Cronoprogramma; in assenza di PdR, ed ad opere di minimizzazione collaudate, gli interventi ammessi consentiranno la REB con cambio d'uso; in assenza di minimizzazione gli interventi ammessi sono definiti dalla normativa del Titolo V. Il tipo di intervento REC è altresì ammissibile nel caso di edifici in cui risulti impossibile, per documentata precarietà delle strutture portanti, il recupero ai sensi delle categorie precedenti, previo accertamento del danno temuto mediante perizia giurata del tecnico strutturista. In questo caso la ricostruzione avviene sia a parità di volume che di rigorosamente di sagoma.

- NCA/NC: Ampliamento edilizio e nuova costruzione: tali interventi sono consentiti per quelle sole parti espressamente delimitate in cartografia di progetto (PdR), al fine di attuare le puntuali previsioni del piano contenute nelle schede progetto, mediante Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica.

RU: Ristrutturazione urbanistica: tale intervento è consentito in casi eccezionali e motivati all'interno di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica eventualmente già indicati dal Piano (P.d.R.); in tal caso i P.d.R. sono volti al recupero delle quantità edificate esistenti nel rispetto degli elementi morfologici del tessuto urbano caratterizzante le aree A. Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per tutti i manufatti impropri per i quali il Comune ha rilasciato concessione in sanatoria (sulla base delle leggi sul condono edilizio), gli interventi edilizi ammessi devono rispettare quelli prescritti sulle tavole di Progetto.

8. Modalità di intervento: interventi diretti previsti di legge dal TUE, eventualmente sottoposti ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalla LUR per particolari tipi di edifici richiamati al c.3) del presente articolo. In ogni caso, qualora ricorrano gli estremi del 5° comma dell'Art. 49 LUR, l'Amministrazione comunale può subordinare il rilascio della concessione edilizia alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi previsti. L'intervento diretto è previsto per MO, MS, RCA/B, REA/REB. Gli interventi di REC dovranno essere previsti per l'intero edificio funzionalmente indipendente anche ove localizzato in contiguità con altri ; ove precisato in tavola e/o quando estesi a più volumi edilizi saranno oggetto di PdR.

Si ricorre a IEU o PdR o P.P. nei seguenti casi:

- Piano particolareggiato e P.d.R. di iniziativa pubblica: quando si tratti di intervento di ristrutturazione urbanistica (RU) nei casi indicati in tav. P7 ;

- P.d.R. di libera iniziativa o pubblica: quando, per gli edifici compresi all'interno dei P.d.R. indicati dal piano ed in alternativa agli interventi ammessi con titolo diretto (vedi Tav. P7), perché si intende dare attuazione ad interventi NCA o NC al fine di realizzare le trasformazioni previste in tav.P7 e nelle schede progetto. In tal caso i P.d.R. dovranno rispettare le quantità e le prescrizioni di dette schede. I Piani di recupero possono essere sostituiti da IEU a condizione che sia raggiunta una preventiva intesa tra tutti i proprietari interessati mediante un Progetto unitario di cui all'art.5, esteso a tutte le unità immobiliari comprese nella cellula.

La dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della LUR è rispettata dal piano all'interno di tutto il territorio comunale e di sue singole parti pertanto, al fine di incentivare la riqualificazione

delle aree A1, A2, A3 non ne viene richiesto il rispetto specifico. A tale scopo per ogni PdR le Schede di intervento indicano l'eventuale quota minima di standards in dismissione e quelle monetizzabile. Al fine di incentivare la riqualificazione delle aree del tipo A1, A2 gli insediamenti di cui al presente articolo partecipano comunque a tale dotazione attraverso le attrezzature a tale scopo appositamente vincolate all'interno dei PdR già eventualmente previsti in cartografia, oltrechè nella misura di 7,5 mq/ab per gli insediamenti residenziali ed il 40% della SL per quelli terziari e commerciali (da destinarsi prevalentemente a parcheggi pubblici); qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire tali quantità senza incidere negativamente sui caratteri ambientali dell'area urbanistica, la medesima quantità può essere monetizzata nella convenzione allegata al PdR. Il P.d.R. di iniziativa privata può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

9. Vincoli di facciata. Sono prescritti i seguenti tre tipi di vincoli di facciata:

- Vincolo di filo fisso su spazio pubblico (vincolo di tipo "A"): non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati delle aree A1 e riguarda (salvo diversa e specifica indicazione) solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto ad eccezione di eventuali PdR compresi nella scheda progetto, per i quali valgono le regole specifiche contenute nelle stesse. Vengono esclusi casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili-stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato in cartografia.

- Vincolo della legge compositiva di facciata (vincolo di tipo "B"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità a tali piani. Ad eccezione degli edifici assoggettati ai tipi di intervento RCA, RCB, REA, qualora la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, la CLP può consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 30 cm), la eventuale presenza di portici, la presenza eventuale di abbaini, ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni. Gli interventi edilizi su manufatti quali muri di contenimento o terrapieni (quali ad esempio la formazione di accessi pedonali e carrai) possono essere effettuati purchè sia garantito il mantenimento del loro aspetto formale originario, nell'utilizzo di materiali coerenti con quelli preesistenti e con le prescrizioni del RE e, limitatamente all'area A1 di Piazza, con le prescrizioni di natura architettonica e di salvaguardia ambientale contenute nel Titolo III della Normativa Tecnica per la realizzazione dei parcheggi privati e pubblici nell'ambito del centro storico di Piazza approvata con D.C.C. n°5 del 24/01/2011.

- Vincolo della facciata (vincolo di tipo "C"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali non è consentita la demolizione e la sopraelevazione della quota di imposte del tetto. La facciata dovrà pertanto essere mantenuta nel suo assetto compositivo nei suoi materiali da costruzione e nelle decorazioni, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni.

Nei tre casi il rispetto delle presenti prescrizioni deve essere dimostrato esplicitamente dagli elaborati di progetto attraverso un rilievo a firma di professionista abilitato, dello stato di fatto all'scala adeguata e da dettagliata documentazione fotografica. Tale documentazione deve in particolare consentire l'individuazione delle eventuali superfetazioni dell'edificio alle quali non devono essere applicati i vincoli di tipo B e C.

10. Elementi architettonici di pregio. La cartografia di Piano individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto, la presenza di elementi tipologici e architettonici che devono comunque essere conservati (portici, androni, scale, logge, altane, balconi, torri ecc.). In caso di incertezza circa la presenza o meno, o l'esatta collocazione, degli elementi sopracitati, spetta al proponente il compito di verificare e dimostrare mediante rilievo sul sito l'effettiva presenza o assenza. In ogni caso la

presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o pittorico, che prefigura un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata dal professionista incaricato negli elaborati di progetto, pena l'applicazione dei provvedimenti amministrativi conseguenti, commisurati all'entità di ogni singolo caso.

11. Sottotetti. E' di norma possibile utilizzare il sottotetto (o parti di esso) per funzioni residenziali ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti e nel rispetto delle condizioni di seguito specificate.

La S.L. del sottotetto di edifici esistenti così come definita in RE, è considerata come acquisita anche in assenza di opere. In questo caso la SL è considerata parte integrante dell'edificio esistente. Nelle aree A1, ad eccezione degli edifici indicati in cartografia con i tipi di intervento RCA e REB, o con vincolo di facciata tipo "C", per i quali non è ammessa l'alterazione della sagoma del tetto, è possibile rendere abitabile il sottotetto mediante l'innalzamento della quota di imposta del tetto preesistente, nel rispetto dei seguenti criteri e dimensioni: - per gli edifici assoggettati a tipo di intervento RCA, RCB, REA non è ammesso alcun innalzamento delle quote di imposta del tetto; - per gli edifici assoggettati a tipi di intervento REB, REC è ammesso l'innalzamento massimo di 50 cm delle quote di imposta del tetto. - in presenza di segnalazione dell'edificio ai sensi dell'art. 24 LUR, non è ammesso alcun innalzamento delle quote di imposta del tetto. Nelle aree A1, l'apertura di abbaini, necessari per rendere abitabili i sottotetti, è consentita nel rispetto delle seguenti regole: - sia salvaguardata la coerenza delle leggi compositive della facciata; - verso gli spazi pubblici l'abbaino non può avere una dimensione in larghezza superiore a 1 metro e in altezza (da calcolarsi all'estradosso del colmo) non superiore a 1,50 metri, con interasse non inferiore a m. 3,00 metri; - le falde del tetto possono anche essere interrotte da balconi e terrazzini di luce non superiore a 3,00 metri e tra di loro distanziati di non meno di 4,00 metri, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel RE ed in coerenza con i caratteri architettonici e compositivi dell'edificio. Nelle aree A2 ed A3 è ammesso l'innalzamento massimo di 100 cm delle quote di imposta del tetto e la formazione di abbaini, fatti salvi gli edifici soggetti a vincolo o tutela ai sensi dell'art. 24 LUR.

12. Caratteri compositivi degli edifici. Il Piano. intende salvaguardare e riproporre la diffusa omogeneità e uniformità dei caratteri compositivi presenti nelle aree A1 ed A2 anche negli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione. Fatto salvo quanto già indicato c.8) del presente articolo, sono previste le seguenti prescrizioni, da osservarsi per tutti i tipi di intervento in sede di progettazione edilizia e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali: gli apparati decorativi degli edifici e dei manufatti in genere sono da conservare e recuperare, nella fattispecie: pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi e le pitture figurative; insegne, arredi superstiti e vetrine; le iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici; i manufatti minori (es. fontane). Devono per contro essere rimosse recinzioni, insegne, cornici, tende e simili, se estranei alla tradizione locale o comunque di forma tale da alterare i caratteri dell'edificio e vanno sostituiti con soluzioni tradizionali riscontrabili in sito o nell'intorno dell'ambito locale. La formazione di nuove vetrine deve avvenire con integrazione tipologicoformale con il contesto storico, utilizzando insegne, vetrine, arredi esterni coerenti con la tipicità e la tradizione locale e nel rispetto dei regolamenti specifici vigenti e del Piano del Colore. Le coperture devono essere conservate, nel rispetto delle forme, degli orientamenti e dei materiali tradizionali, anche con interventi sostitutivi, mantenendo il più possibile inalterata la dimensione dello sporto con passafuori a vista. In genere il tetto è a doppia falda o a padiglione, con tegole tradizionali in cotto e canali in laterizio. Nelle aree A2/A3 è ammessa la possibilità di ondulina sottocoppo, posata in modo da escluderne la visibilità, e con tegole curve comprensive del canale in laterizio. Nelle aree A1 sono ammesse - le stesse possibilità con finitura del manto utilizzando solo il coppo vecchio. La copertura ad una falda è ammessa eccezionalmente quando la manica dell'edificio non renda opportune le soluzioni anzidette e/o se preesistente. - la formazione di lucernari a raso conservando una distanza di 50 cm da gronda, colmo e displuvi e coordinandone la disposizione in relazione all'eventuale presenza di pannelli fotovoltaici o solari. - formazione di canali di gronda o i pluviali, escludendo l'uso di materiali plastici o incoerenti tipologicamente. - il mantenimento del gambale in ghisa, con possibilità di incasso fino a 2,0 m ove compatibile con il livello di tutela, nel caso affaccio su suolo pubblico o soggetto a pubblico passaggio. le facciate: gli intonaci in area A1 dovranno utilizzare i materiali tradizionali (a calce) con le tinte storicamente documentati sull'edificio e/o nel suo intorno; è escluso ogni tipo di rivestimento, se non storicamente presente, o l'utilizzo di tinte forti o estranee alla tradizione. Queste ultime dovranno essere conformi al Piano del colore nelle aree A1 e saranno

oggetto di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico. Le zoccolature, ove ammesse in sede di progetto, dovranno essere in pietra di Luserna non levigata per una altezza non inferiore a m. 0,60 con taglio regolare (escluso opus incertum); gli infissi e aperture, dovranno mantenere le stesse forme tradizionali, utilizzando preferibilmente il legno, o materiali innovativi, ma compatibili con l'immagine delle strutture preesistenti; potranno essere proposte soluzioni in altri materiali che verranno vagliate dalla CLP. Le eventuali nuove aperture dovranno essere organizzate in coerenza con quelle esistenti. Sono ammesse vetrate di grande dimensione solo se a chiusura di pareti tradizionalmente aperte (fienili aperti o loggiati), eseguite come intere pareti finestrate. L'apertura di nuovi vani in muri preesistenti, è comunque da realizzarsi in misura contenuta, in particolare, l'apertura di vani ai piani terreni funzionali all'esercizio di attività commerciali, deve limitarsi alle dimensioni e alla fattura dei vani preesistenti, anche se murati, o in alternativa, in assenza di preesistenze in funzione dell'ordito formale del fronte, salvaguardando in ogni caso gli elementi architettonici e l'impianto compositivo di esso. Le ante sono ammesse solo se preesistenti, sono escluse tapparelle di qualunque tipo, tende alla veneziana, saracinesche e serrande solo se consentite dalla CLP. gli elementi di finitura e/o decorazione, quali inferriate, ringhiere, griglie, modanature, lesene, pilastri, archi e simili, devono mantenere la stessa fattura, o se rinnovati devono utilizzare materiali anche diversi, ma conservare forme simili a 'disegno semplice'; la sistemazione delle reti e dei manufatti tecnologici sono da evitare sulle facciate lungo strada, e ove non possibile, dovranno effettuarsi per quanto praticabile sotto traccia, fatta salva ogni ragione d'incompatibilità tecnica, e dovranno essere rimosse se non più utilizzate; i balconi, dovranno essere realizzati o riproponendo la soluzione originale ove riscontrabile, o in pietra di Luserna fiammata su mensole armate e rivestite in pietra con modanatura tradizionale, e/o in c.l.s. , o con soletta in c.a. di spessore massimo di cm. 16 . Le ringhiere dovranno essere conservate e/o recuperate se di valore formale o rifatte con fattura simile a quella delle facciate adiacenti o realizzate ex novo con bacchettato metallico a disegno semplice; l'eventuale tamponamento di spazi tradizionalmente aperti, dovrà essere eseguito, mantenendo la differenza di materiali tra la struttura e la nuova parete; essa potrà essere in vetro e/o chiusa in intonaco e/o con pannelli, posizionati in modo arretrato rispetto alle colonne e/o ai muri perimetrali preesistenti, conservando ed evidenziando gli elementi costruttivi strutturali (pilastri- travi in legno). i muri perimetrali elementi strutturali e volumi interni in legno e pietra, in pietra e/o mattone sono da conservare, da consolidare preferibilmente con operazioni di "cuci e scuci" e/o con metodi che non ne modifichino sostanzialmente la fattura, o sostituite utilizzando materiali e tecniche che consentano la conservazione delle parti visibili originarie. Nei volumi interni, se non diversamente prescritto e in assenza di componenti di valore (affreschi, volte, cassettoni in legno), possono essere adeguate le altezze, con possibile inserimento di soppalchi praticabili, ai sensi del REC, in posizioni tali da non compromettere le aperture esterne o elementi di particolare valore. In particolare devono essere rispettate le murature continue. i volumi accessori e tecnici, ove ammessi in A2/A3 e se realizzati in corpo separato dagli edifici principali, devono essere coerenti con le tipologie degli edifici principali, eventualmente ammettendo anche coperture a falda unica, ma utilizzando gli stilemi delle tipologie tradizionali con l'altezza massima m. 3,00 finito; con coperture a falde con pendenze tra 25/40% e l'altezza al colmo non superiore, all'intradosso, a m. 4,50, se a falda semplice e m. 3,60, se a doppia falda. La localizzazione dovrà essere coerente con la tipologia edilizia del fabbricato, in linea ai fabbricati originari ad uso rustico o sui confini del lotto qualora esista un muro, previo accordo con i confinanti.

gli interventi per efficientamento energetico delle pareti esterne mediante cappotto esterno dovranno rispettare le caratteristiche storiche-tipologiche e architettoniche degli edifici ed in specifico:

- nelle aree A1 sono ammessi solo nei limiti del RE (art 107) e previo parere della CLP, escludendo edifici soggetti a vincolo, tutelati ai sensi dell'art 24 LUR o in presenza di vincoli di facciata. Non può inoltre essere realizzato nei casi in cui si riscontri la presenza di: modiglioni o mensole sotto-balcone, cornici e cornicioni in pietra, mattoni "a vista" o ad intonaco modanate e ogive antiche, decori o tracce di decori (dipinti o a rilievo), fasce marcapiano e/o cornicioni, ringhiere decorative, affreschi o tracce di affreschi, architravi e/o stipiti in pietra, mattoni o modanate, davanzali e/o soglie in pietra originali e/o antiche, lesene, mensole di sostegno ad elementi di coperture in legno.

- nelle aree A2/A3 sono ammessi escludendo edifici vincolati o oggetto di tutela ai sensi dell'art 24 LUR.

- in tutti i casi non devono costituire alterazione dei fili edilizi e devono conservare le dimensioni minime di legge o di piano per gli spazi di transito pedonale o carrabile sulla viabilità pubblica.

I progetti devono puntualmente seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei materiali e delle tinte previste

dal Piano del Colore di cui è dotato il Comune. Per le aree A2/A3 non trattate dal richiamato Piano del Colore, ci si riferirà comunque ad esso operando per analogia, fatte salve le prescrizioni puntuali eventualmente sollevate dalla CLP gli interventi di realizzazione di impianti per l'utilizzo della FER (fonti energetiche rinnovabili) sulle coperture dovranno rispettare le seguenti specifiche nelle aree A1, previo parere della CLP e, ove necessario della Soprintendenza: a. è esclusa l'installazione di pannelli su facciata o su elementi architettonici emergenti dalle coperture, b. l'installazione di detti impianti è preferibilmente da localizzare in posizioni non visibili da spazi pubblici, c. la collocazione dei pannelli sulle falde dei tetti non potrà in ogni caso comportare la totale occupazione e/o sostituzione del manto di copertura di ogni singola falda, d. i singoli pannelli costituenti l'impianto dovranno avere medesime dimensioni ed inclinazione; essi dovranno essere disposti sulle falde in posizione bilanciata rispetto alla forma ed alla superficie di queste ultime, evitando comunque collocazioni casuali e non equilibrate, e. l'installazione degli impianti dovrà avvenire con pieno rispetto del parallelismo rispetto alla copertura o nel caso di linee di colmo e di gronda inclinate e diagonali, in modo ortogonale rispetto alle linee verticali dell'edificio; si dovrà garantire la presenza di una fascia di rispetto pari almeno ad 0,50 m. misurato in modo complanare alla falda, verso ognuno dei lati - inferiori, superiori e laterali - che delimitano la falda stessa; f. i pannelli solari dovranno essere installati rispetto al livello superiore del manto, ad una distanza non superiore a 15 cm., g. gli eventuali serbatoi, tubazioni ed ogni altro elemento tecnologico collegato e pertinente ai predetti impianti dovrà essere posizionato al di sotto delle falde del tetto ovvero all'interno del volume edificato.

nelle aree A2/A3, dovranno rispettare le condizioni di cui alle lettere a, d, e, f, g.

13. Aree libere e spazi pertinenziali. Attengono alle aree delle corti interne e dei giardini e/o spazi a verde, che costituiscono pertinenze e sono parte integrante delle aree A, della loro tipologia storica e della loro organizzazione. Si articolano in: CI, corti interne e aree pertinenziali intercluse nell'edificato storico delle aree A1, per le quali vige quanto segue:

a. l'area della corte, ove identificata nelle tav. P7, deve essere mantenuta libera e ad ad uso comune; il sistema degli accessi carrai preesistenti, il sistema di distribuzione ai vari corpi edilizi, che dovranno essere trattati ognuno secondo la loro specificità, cercando di mantenere la leggibilità e la distinzione degli usi storici;

b. le aree libere dei cortili e degli spazi pertinenziali devono essere conservate nella loro forma e dimensione; eventuali volumi e/o manufatti impropri (recinzioni, tettoie, bassi fabbricati) che impediscono la lettura della tipologia storica sono considerate superfetazioni, possono solo essere oggetto di MO oppure devono essere rimosse e/o recuperate mediante PdR;

c. nuovi volumi derivanti dal recupero previa demolizione delle citate superfetazioni, devono essere localizzati in aderenza ai fabbricati preesistenti, mantenendo l'organizzazione degli spazi liberi, in modo coerente ed in continuità alla tipologia storica, secondo quanto specificato nei commi seguenti e nella disciplina delle aree urbanistiche;

d. le pavimentazioni originarie sono da mantenere e ripristinare, e devono essere preferibilmente rimosse ove possibile, le pavimentazioni eseguite con manti bituminosi, solette cementizie o materiali incoerenti; possono essere utilizzate pavimentazioni di tipo permeabile in pietra o materiale esteticamente equivalente alle tipologie tradizionali, in terra naturale rullata e/o inghiaziata, e/o la sistemazione a verde;

e. i manufatti puntuali di valore documentario sono da conservare, recuperando gli eventuali elementi originari;

f. nelle aree pertinenziali libere possono essere realizzati piani interrati per parcheggi ai sensi della L122/89, purché non compromettano le strutture storiche e solo ove necessario nell'ambito di un progetto unitario riferito all'intera cellula, con la possibilità di un unico ingresso, con accesso anche da sedime aperto al pubblico, ed a condizione che la copertura sia lastricata in pietra o tenuta a verde, eventualmente anche con modifica delle quote preesistenti interessate dall'intervento, in misura non superiore ad 0,30 m.

Nelle sole aree A2/A3, vige quanto segue:

- applicazione dei precedenti punti: e, f, g;
- fatto salvo quanto stabilito nella specifica disciplina di zona è consentita la nuova costruzione di fabbricati pertinenziali (autorimesse, deposito, centrale termica, ecc.) esclusivamente in alternativa di riutilizzo di volumi esistenti, i quali dovranno essere posti in aderenza a muri di confine, o in linea con i fabbricati esistenti con altezza massima 3,0 m al colmo e non oltre i 25 mq.

VI aree verdi inedificabili, identificate nelle aree A1, per le quali vige quanto sopra ed inoltre:

- devono essere conservate nella loro forma e dimensione;
- sono da mantenere inalterate le aree già destinate a verde con le relative alberature e gli spazi verdi con valore ambientale quali cortili, percorsi, viali, alberate, giardini a disegno storico definito, fatte salve modeste e necessarie manutenzioni degli stessi e/o le aree funzionali alle attività agricole eventualmente presenti;
- sono ammesse recinzioni interne a verde, in coerenza con esistente ove presente, o secondo l'organizzazione data dalla tipologia edilizia.

14. Parcheggi privati e spazi pubblici La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa. Il rispetto dei disposti della L. 122/89 è obbligatoriamente richiesto per i soli interventi di REC e ristrutturazione urbanistica. Gli spazi per le autorimesse, per la quota prevista dalla L. 122/89, devono essere ricavati nel sotterraneo o al piano terreno di edifici esistenti senza incremento alcuno della densità edilizia esistente, e sempre che l'intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciatae non comporti l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico. Eventuali quote di parcheggio privato eccedenti le quantità previste dalla L. 122/89 possono essere realizzate solo in interrato. Il rispetto dell'Art. 21 LUR e della legge 122/89 non è richiesto per gli interventi previsti al punto 11) del presente articolo. Le tavole P7 individuano gli spazi pubblici rispettivamente da valorizzare o da riqualificare che attengono alle piazze e/o alle aree della viabilità che rappresentano luoghi di valore simbolico, segnico e funzionale per la città storica. Per tali aree potranno essere attivate progettualità o programmi di iniziativa pubblica o pubblico/privata volte a qualificarne gli usi, i sedimi e le facciate mediante interventi unitari e/o con la formazione di indirizzi specifici per la riqualificazione delle funzioni svolte. Eventuali modifiche puntuali degli edifici frontistanti dovranno essere valutate nel contesto delle aree perimetrate.

15. Documentazione di progetto I progetti riguardanti gli edifici in area A1 devono essere corredati dalla seguente documentazione di analisi e di progetto:

a) le rappresentazioni grafiche alla scala non inferiore al 1:100, con almeno un dettaglio di facciata e sezione non inferiore ad 1:50, oltre i particolari costruttivi in scala 1:20. Per le aree A1 ricadenti nell'art.24 LUR e s.m.i. la scala non sarà inferiore ad 1:50, ad eccezione dei casi in cui gli uffici non lo ritengano necessario.

b) un accurato rilievo planimetrico-stratigrafico dello stato di fatto (piante, sezioni e prospetti, particolari costruttivi ed abaco dei serramenti), dei volumi dei diversi corpi di fabbrica costituenti cellula edilizia, dei loro usi originari anche per le parti libere, dell'eventuale presenza di manufatti di arredo e/o vegetali di rilevanza, degli impianti e delle infrastrutture pubblici e/o d'uso comune; dell'analisi dei principali caratteri strutturali delle cellule edilizie, del loro stato di degrado; dell'analisi funzionale e organizzazione del complesso edilizio afferente la cellula edilizia, del sistema degli accessi e del riconoscimento della tipologia storica e dei materiali della tradizione in precedenza utilizzati.

c) una relazione di progetto, contenente la descrizione motivata ed analitica delle scelte di progetto, corredata da: materiale fotografico relativo ai caratteri e allo stato degli elementi documentari; documentazione storica, cartografica, iconografica, documentazione fotografica anche riferita all'intera cellula edilizia ed al suo intorno; esplicitazione relativa all'uso dei materiali, delle finiture (tipo di intonaco, colore) e delle strutture, con indicazione degli interventi da operare sulle facciate.

I progetti per le aree A2 e A3 prevedono la documentazione di cui sopra calibrata in funzione della situazione specifica.

16. La disciplina per le diverse aree A1, A2, A3 della città storica viene indicata nelle schede normative che

-Area urbanistica:

A3 -Complessi rurali di impianto storico

-sintesi struttura:

Sistema dei cascinali storici del territorio rurale di diverso valore architettonico e tipologico

-Localizzazione: Territorio rurale

-descrizione:

Aree comprendenti insediamenti riconosciuti ai sensi dell'art 24 del PPR

-Obiettivi prestazionali:

- conservazione, valorizzazione e qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze

- tutela dei beni storico culturali

- tutela e recupero degli spazi liberi del contesto di pertinenza, mantenendo la struttura degli impianti storici e qualificando le pertinenze interne ai complessi edificati

- consolidamento della funzionalità agricola con adeguamento e sviluppo coerente della struttura edilizia

- qualificazione del sistema di accesso in relazione alla viabilità storica che permetta di leggere i rapporti relazionali l'insediamento ed il territorio esterno

-Destinazioni d'uso Proprie : At, Att, Az, Al, Ase, Ass, Asd, Src, Sc, Srv Srp, con le eventuali limitazioni dell'art 26. In caso di dismissione della destinazione agricola in applicazione dell'art 25 LUR comma 2 lett.e) e/o in caso di strutture collabenti, previo parere della Commissione agricoltura, sono ammesse Ra, Rt, Tr, Sgs, Ts, H Ammesse se esistenti: Pia, Rr

-Tipi di intervento:

In funzione della tipologie degli edifici - vedi Prescrizioni specifiche

-Modalità attuative Intervento diretto: PdC, PdCC.

-Parametri urbanistici:

IF = esistente, con ampliamenti di cui alle prescrizioni specifiche

Possibilità di aumento delle unità abitative Recupero per le destinazioni proprie di tutta la SL comunque destinata.

Dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della LUR, non richiesta. Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89, in presenza di destinazioni non agricole

Misure specifiche per il recupero dei sottotetti di cui al presente articolo c.11

-Parametri edilizi: Parametri edilizi esistenti con H massima non superiore ai 7,5, ove l'esistente fosse inferiore e numero di piano f.t.2

-Prestazioni ambientali:

Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche)

-Aree libere: rispettano le condizioni generali art. 20

-Prescrizioni specifiche:

Gli interventi sugli edifici sono normati come segue:

-per edifici segnalati come di interesse storico-artistico, individuati ai sensi dell'art. 24 LUR, gli interventi si limitano al RE/RC, in base all'art.38,

-per edifici segnalati come di interesse storico-documentario, individuati ai sensi dell'art. 24 LUR, gli interventi si limitano al RCA, in base all'art.38,

-per gli edifici di impianto storico, antecedenti il 1945, che hanno mantenuto i caratteri propri dell'impianto che li caratterizza, come documentati in sede di presentazione dei progetti (in base agli elaborati di cui all'art 20 c.15), gli interventi dovranno limitarsi al REB. Sono ammessi interventi di REC con la stessa localizzazione, volumetria e sagoma e con eliminazione di eventuali superfetazioni, mediante titolo abilitativo diretto, solo in presenza di comprovate situazioni di degrado strutturale e statico non diversamente recuperabili e/o per l'adeguamento alle normative geologico-sismiche,

-per gli edifici recenti o trasformati (ovvero quelli di cui alla voce precedente che non presentino più i caratteri propri dell'impianto che li caratterizza) e che hanno mantenuto l'impronta dell'impianto storico, gli interventi potranno estendersi alla REC con titolo abilitativo diretto, ammettendo interventi di NCA con ampliamenti della SL nei limiti del 10% con esclusione di modificazioni radicali dell'impronta, fatte salve le possibilità di parziale ampliamento o rimodellazione in funzione della tipologia edilizia esistente,

-per tutti gli altri edifici presenti, non ricadenti nelle precedenti categorie, sono ammessi interventi fino alla REC, anche con diversa localizzazione mediante progetto unitario e PdCC, ove necessario, esteso a tutta l'area oggetto d'intervento. Vigie inoltre quanto segue:

-esclusione di modifica al numero dei piani fatto salvo l'adeguamento di porzioni del corpo edilizio alle altezze esistenti,

-possibilità di incremento dei volumi in coerenza con i corpi edilizi storici esistenti.

ART.26 AREE AGRICOLE (EE, EC, EPA, EF, EFE, EFO)

1. Il PRG individua nel territorio extraurbano, rappresentandole nelle tavole P3-P5, le seguenti categorie di aree agricole, disciplinate al presente articolo, che costituiscono attuazione ai disposti del PPR con riferimento alle specifiche dell'art.32 di cui alle schede normative:

- EE, aree agricole a valenza produttiva,

- EC, aree agricole a valenza ecologica, sotto-articolate in ECM - aree agricole a valenza ecologica di Monte Regale,

- EPA, aree del parco agricolo,

- EF, aree agroforestali con valenza di corridoio ecologico, sotto-articolate in EFE - aree agroforestali con valenza di corridoio ecologico dell'Ellero ed EFO aree agroforestali della riserva naturale di Crava Morozzo.

2. In tali aree ogni intervento deve essere orientato a:

- mantenimento dell'uso agrario delle terre secondo tecniche agronomiche adeguate a garantire la peculiarità delle produzioni e nel contempo la conservazione del paesaggio,

- salvaguardia della risorsa suolo attraverso il contenimento della crescita di insediamenti preesistenti extra-agricoli,

- promozione delle buone pratiche agricole, la tutela e la valorizzazione degli elementi rurali tradizionali (siepi, filari, canalizzazioni),

- potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici, impianti ed attrezzature di aziende agricole esistenti,

- creazione di nuovi centri aziendali solo in quanto compatibili con la valorizzazione agronomica del territorio agricolo,

- conservazione, al potenziamento o alla nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprassuolo e del sottosuolo.

3. Ricadono in area agricola le aree A3 di cui all'art.20 che rappresentano gli insediamenti di impianto rurale di interesse storico, in cui gli interventi devono tendere a favorire il recupero e il riuso dei manufatti, adeguando

gli edifici alla piena funzionalità, nell'ambito delle attività agricole proprie. In tutte le aree agricole il Piano recepisce la disciplina di cui alla L.R. 4/2009 e del Regolamento forestale di attuazione DPGR 15/02/10 n. 4/R, anche in materia di compensazioni forestali, da applicare in caso di intervento di riduzione delle aree boscate esistenti per usi agricoli. In tutte le aree agricole si applicano i disposti del Titolo IV artt.34,35,36.

4. Le aree agricole di cui al presente capo hanno una funzione di 'ambiti portanti della REL 'di cui all'art.37, per i quali deve essere mantenuta un'elevata permeabilità con contenimento delle superfici potenzialmente impermeabili e deve essere incrementata la 'rete minuta diffusa' della REC, con il potenziamento dei filari e della vegetazione lungo il sistema idrografico minore e sui confini dei lotti e lungo il sistema della viabilità rurale.

5. Ai fini delle presenti norme si intende per:

- centro aziendale, un nucleo insediativo di servizio all'attività agro-silvo-pastorale di aziende agricole che comprenda la residenza stanziale dell'imprenditore agricolo o aventi titolo. Si tratta di "nuovo centro aziendale" quando il nucleo sia al servizio di aziende agricole non censite nel Comune all'adozione delle presenti norme,

- allevamenti aziendali, allevamenti che dispongano per lo spandimento dei liquami di non oltre un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame. In caso di superamento dei parametri l'allevamento si considera di tipo intensivo. Sono comunque allevamenti intensivi quelli che rispondono ai parametri dell'allegato VIII Dlgs152/06 p.6.6 ovvero con più di 40000 posti pollame, con più di 2000 posti suini da produzione (di oltre 30 kg) o con più di 750 posti scrofa. Gli allevamenti aziendali devono dimostrare la provenienza dell'alimentazione per il bestiame dai terreni aziendali in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione.

- area strettamente asservita, area a servizio dell'attività estesa a tutta la pertinenza direttamente riconoscibile o ricostruibile dalla mappatura di impianto, su cui insistono i fabbricati strumentali e residenziali del centro aziendale.

- superficie fondiaria di pertinenza, area in proprietà cui vengono riferiti gli indici di edificabilità, i parametri, le condizioni che seguono e le valutazioni della dimensione aziendale, comprensiva delle aree in proprietà e in disponibilità.

6. Le prescrizioni generali per le aree agricole sono le seguenti: sono ammessi nuovi centri aziendali quando possano garantire almeno 104 giornate lavorative.

La limitazione suddetta non si applica:

- nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma di legge ;

- nel caso di rilocalizzazione di attività rurali superstiti nelle aree di insediamenti urbani, o quando con la rilocalizzazione, sia previsto il riuso degli immobili dismessi in conformità alle previsioni del PRG ;

- nel caso di potenziamento di insediamenti rurali esistenti e in attività con edifici per la residenza stanziale di imprenditori agricoli alla cui azienda siano ascritti gli insediamenti suddetti;

Sono ammessi allevamenti intensivi esclusivamente nel caso in cui l'azienda:

- sia dotata di aree di pertinenza sufficienti allo spandimento dei liquami, in rapporto al numero dei capi stabulati di cui al il Regolamento regionale 10/R/20077 ,

- sia dotata di impianto di depurazione proprio o consortili aventi idonee caratteristiche, - sia attrezzata ai fini del rispetto dei livelli emissivi odorigeni di cui alla DGR 9/1/2017, n. 13-4554,8

- sia collocata entro una distanza non inferiore a quanto definito alla successiva 'tabella distanze' e comunque non inferiore ai limiti definiti dalla DGR n. 12-5250 dell'11/2/2002.

7. Le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le seguenti:

- gli edifici e le attrezzature destinate allo svolgimento dell'attività agricola sono consentiti purché funzionalmente collegati alle esigenze produttive dell'azienda agricola o di più aziende associate e purché le attività in essi svolgentisi siano comunque configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 C.C..

- gli allevamenti, in funzione della dimensione e della tipologia, sono soggetti ai disposti della LR13/239 .

- il titolo abilitativo per la realizzazione delle abitazioni rurali e dei fabbricati strumentali è rilasciato ai soggetti di cui al c.3) dell'art.25 della LUR, in base alle limitazioni previste dalle leggi in materia. Tutti gli altri titoli abilitativi previsti dalle presenti norme sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, secondo le modalità ed alle condizioni stabilite dall'art.25 della LUR.;

- il titolo abilitativo può essere rilasciato inoltre per interventi infrastrutturali ai soggetti di cui all'art.25 c.4

LUR e/o nel caso di attività legate alla multifunzionalità agricola, ovvero per funzioni sociali quali agricoltura sociale, fattorie didattiche, presidi agricoli di prossimità, e per funzioni ricettive quali agriturismo, alloggi agrituristici e spazi per campeggi ospitalità rurale familiare, alle condizioni previste dalla LR1/19.

8. Le condizioni da rispettare per la realizzazione di tutte le strutture ad uso agricolo sono le seguenti:

- tutte le volumetrie da realizzare sono ammesse solo in assenza di alternative documentate di recupero e riuso di edifici preesistenti e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive;

- i depositi per effluenti zootecnici nelle ZVN -zone vulnerabili ai nitrati di cui alla tav.P4 deve sempre avvenire:

1- per materiali palabili su platea impermeabilizzata, dimensionata in base alle disposizioni regolamentari art 10 RR n. 10/R ed allegato 1, avente una portanza sufficiente a reggere, senza cedimenti o lesioni, il peso del materiale accumulato e dei mezzi utilizzati per la movimentazione, e le caratteristiche definite in regolamento e deve essere dotata di adeguata pendenza per il convogliamento verso appositi sistemi di raccolta e stoccaggio dei liquidi di sgrondo e delle eventuali acque di lavaggio della platea, il cui smaltimento deve avvenire con le modalità di legge.

2- per materiali non palabili con strutture tali da poter accogliere anche le acque di lavaggio delle strutture, degli impianti e delle attrezzature zootecniche, dimensionata in base alle disposizioni regolamentari art 12 RR n. 10/R ed allegato 1, adeguatamente impermeabilizzata.

Sono escluse le platee e stoccaggi in aree esondabili di classe 3A . In entrambi i casi dovranno essere assunte le necessarie misure per ridurre le emissioni odorigene in base alla D.G.R. n. 13-4554 del 9/1/2017.

- qualsiasi intervento previsto nelle aree di pianura (EE, EPA, EF) non potrà diminuire la dotazione vegetazionale presente nell'area strettamente asservita di progetto e nel caso ciò si rendesse indispensabile dovrà risarcirla in loco in misura identica rispetto alla superficie interessata mediante piantumazioni di specie autoctone arboreo-arbustive;

- ogni intervento di nuova costruzione ed ogni intervento di ampliamento e/o riqualificazione, percentualmente superiore al 50% della SL esistente, dovrà prevedere le misure relative al potenziamento del sistema vegetazionale di cui all'art. 8;

- le modalità insediative dovranno essere coerenti con quelle della struttura insediativa agricola tradizionale adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario e partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza, senza modificare sensibilmente la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti nel rigoroso rispetto delle indicazioni di cui al Titolo IV art.34,35;

- ogni progetto d'intervento che preveda interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici. I nuovi edifici devono configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza. In particolare le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono alterare l'assetto del reticolo idrologico minore e l'assetto viario rurale, fatte salve puntuali esigenze tecniche non diversamente risolubili e/o i necessari attraversamenti che dovranno essere concordati con gli uffici.

9. I parametri per la realizzazione delle diverse strutture nelle aree agricole sono definiti a seguire, fatte salve le condizioni di cui al comma 8) ed eventuali altre limitazioni di cui alle presenti norme.

a) abitazioni rurali:

- gli interventi relativi alla residenza agricola devono rispettare i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 25 della LUR. Il volume edificabile per la residenza è calcolato, per ogni azienda, al lordo di eventuali abitazioni esistenti in aree agricole, e non potrà comunque superare i 1000 mc complessivi. Non sono computabili i terreni incolti e abbandonati. Solo in caso di recupero e conversione d'uso di strutture preesistenti non residenziali, con interventi fino alla REC, tale limite potrà raggiungere i 1500 mc..

- Gli interventi per le nuove abitazioni rurali sono ammessi alle seguenti condizioni preventive:

1- presenza di un'azienda agricola ai sensi del precedente quarto comma; la documentazione allegata all'istanza deve elencare dettagliatamente i beni immobili e mobili, di cui l'azienda si compone, precisando per gli immobili, dimensione, caratteri e colture degli stessi e per i mobili natura e funzione;

2- esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo al numero di "giornate lavorative" annue, di cui al c.6;

3- assenza, nell'area strettamente asservita al centro dell'azienda e all'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere recuperati, con interventi trasformativi, all'abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze abitative, cui deve essere data priorità e che sono incentivati ai sensi del limite precedentemente fissato;

- alla definizione della superficie fondiaria di pertinenza per la valutazione degli indici di cui sopra concorrono tutti gli appezzamenti in proprietà o in affitto documentati dal concessionario. La capacità edificatoria può essere conferita anche da fondi non contigui, fino ad una distanza di 4 Km dal centro aziendale;

- il trasferimento di cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dell'art.25 della LUR. deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura e spese dell'avente diritto. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi";

- il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola, il vincolo 'non aedificandi' e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti nei termini di legge;

- i nuovi centri aziendali devono prevedere volumi per la residenza rurale e per gli altri fabbricati e strutture agricole organici alla conduzione dell'azienda agricola. Non è ammessa l'edificazione della sola residenza rurale non collegata a fabbricati strumentali;

- è sempre ammesso un ampliamento del 20% in eccedenza rispetto agli indici per adeguamenti igienico-sanitari delle strutture esistenti alla data di adozione del PP del fino ad un massimo di 50 mq. di SL.

b) altezze L'altezza delle costruzioni non potrà superare:

-7,50 m. per le residenze e 2 p.t.

-8,50 m. per le strutture destinate all'allevamento ed alle funzioni di servizio all'esercizio dell'agricoltura,

-altezze superiori sono ammesse isolatamente per i sili legati a motivate esigenze tecniche del ciclo produttivo ed entro i 20 m di altezza.

c) distanze tra fabbricati

La seguente tabella definisce le distanze da mantenere nella realizzazione di fabbricati rurali, sia residenziali che strumentali, da attestare in sede di presentazione del progetto, rispetto agli elementi del contesto, ovvero: confini di proprietà, residenze non rurali, area urbana del concentrico e delle frazioni (Breolungi, Sant'Anna Avagnina, Merlo, San Biagio, San Giovanni, Gratteria, San Quintino, Rifreddo, Pascomonti, Pogliola), aree a servizi, frazioni, edificato extra-agricolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricati Agricoli Strumentali	Confini di Proprietà		Residenza del conduttore		Residenze non rurali o extra-agricole isolate		Centro abitato (concentrico) e aree di nuovo impianto		Centri Frazionari	
	A	I	A	I	A	I	A	I	A	I
Aziendali(A)/Intensivi(I)	A	I	A	I	A	I	A	I	A	I
1) Suini (*5)	5	5	20	20	70	100	1000	1000	500	500
2) Sanati	5	5	20	20	70	100	500	500	250	250
3) Avicoli	5	5	20	20	70	100	100	1000	250	250
4) Bovini equini	5	5	15	20	50	100	100	200	100	125
5) Ovini, caprini, capi minori	5	5	20	20	100	100	100	250	50	125
6) Allevamento animali affezione (*2)	5	5	10	10	200	200	200	200	200	-
7) Addestramento animali	5	5	10	10	100	100	100	100	100	100
8) Attrezzature aziendali/strutture specializzate e serre	5	5	-	-	50	50	100	100	50	100
9) Concimaie (*3)	25	25	25	25	100	100	200	200	100	100
10) Trincee stoccaggio(*4)	25	25	25	25	50	200	100	200	50	200

*1 si riferisce alle frazioni e nuclei di cui sopra,

*2 vale per cani e gatti, ove non diversamente definito da ASL. Non applicabile alle strutture pubbliche di servizio quali il canile.

*3 concimaie o vasche sotto i 500 mc. Oltre i 500 mc la distanza è pari a 1000 m

*4 trincee di stoccaggio sotto i 10000 mc. Oltre i 10000 mc la distanza è a pari a 1000 m

*5 in caso di centri aziendali esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare con localizzazioni a distanze inferiori a quelle indicate in tabella, è ammesso il mantenimento in esercizio, attuabile con tutte le tipologie di intervento compreso l'ampliamento in continuità con l'esistente esclusivamente localizzabile sul lato opposto rispetto a quello del limite della frazione.

d) serre e attrezzature mobili

Sono ammesse le seguenti tipologie di strutture:

1) serre fisse, sempre assimilabili alle attrezzature di cui alla lett. c- 8), eseguite con coperture e/o pareti a struttura leggera ancorata al suolo o ad altre strutture isolate oppure addossate a fabbricati esistenti, e realizzabili alle seguenti condizioni:

- altezza massima al colmo della copertura non superiore a m. 6,00,

- escluse dalle aree EC,EF

- rispetto delle norme sulle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade stabilite per le altre costruzioni, e delle distanze minime definite in tabella distanze.

2) coperture smontabili, permanenti, che comprendono tunnel estendibili e tenso-strutture, sempre assimilabili alle attrezzature di cui alla lett. c-8), realizzabili in deroga agli indici IC, dotate di ancoraggi discontinui necessari a garantirne la stabilità, non devono superare l'altezza complessiva di 7,5 m e devono essere dotate di teloni di protezione di colore grigio scuro.

3) serre e attrezzature prive di fondazione, permanenti, realizzabili in struttura leggera, anche ove dotate di ancoraggi discontinui necessari a garantirne la stabilità, ed aventi un'altezza massima al colmo non superiore a m. 3,50. Le serre mobili osservano le distanze minime definite in tabella distanze e dalla proprietà stradale o comunque pubblica non inferiore alla loro altezza di prospetto, con un minimo dalle strade di m. 5,00 o da indicazioni dell'ente proprietari.

e) strutture a supporto della multifunzionalità agricola per destinazioni agrituristiche, culturali, sociali, sportive nel quadro della normativa di settore (L.R.1/2019). Sono ammesse le seguenti attività di cui alla normativa regionale: attività legate agricoltura sociale, fattorie didattiche, presidi agricoli di prossimità, e attività ricettive legate ad agriturismo, alloggi agrituristiche e spazi ospitalità rurale familiare, alle condizioni previste dalla LR1/19. Sono ammessi, ove indicato nelle schede normative, recuperi delle strutture abitative esistenti con ampliamenti non superiori al 50% della SL dei fabbricati escluse le strutture di servizio di recente edificazione, con un rapporto di copertura del 40% dell'area strettamente asservita. Nel caso di formazione di 'presidi agricoli di prossimità' l'ampliamento è portato al 70% e l'indice di copertura al 50%. Le strutture così destinate sono condizionate ad un atto di impegno al mantenimento della destinazione specifica. Sono ammessi interventi di adeguamento delle altezze dei locali con innalzamento del colmo del tetto fino a 1 m. salvo in caso di edifici segnalati di cui all'artt. 36 e 37.

f) attività florovivaistiche. Sono ammesse strutture, attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici unicamente se connesse, e con dimensionamento proporzionale, alle esigenze di aziende agricole, configurabili come attività agricola di cui al c.5. ove presentino caratteristiche diverse dovranno trovare localizzazione esclusivamente in aree destinate a produttivo o terziario. Le strutture potranno essere realizzate nei limiti di I_f pari a 0,3 mq/mq per un H max di 6,5 m.. Sono confermati gli impianti commerciali-florovivaistici regolarmente realizzati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG ricadenti in area agricola; gli stessi potranno essere ampliati in contiguità con l' I_f = 0,3 mq/mq, con un ampliamento non superiore al 50% della superficie coperta esistente e con H max di m. 6,50. Gli ampliamenti dovranno essere realizzati con forme e materiali che ne favoriscano un corretto inserimento ambientale di cui all'art.34. Per quanto attinente le caratteristiche delle attività commerciali ammissibili e la dotazione di spazi a servizi ad esse connesse si rimanda all'art.10.

g) aree per il campeggio di transito e/o per nuove modalità di campeggio Sono ammessi ai sensi della normativa regionale del settore agricolo LR1/19, spazi connessi all'attività agricola e agrituristica anche per l'ospitalità temporanea all'aperto di tende e/o camper e/o caravan, fino a 10 posti con occupazione di spazi afferenti solo l'area direttamente asservita in misura non superiore al 40% della SF. Tali aree non sono ammesse nelle aree EF/EFE/EFO e nelle EC della collina di Gorzegno e di San Lorenzo non ammettono alcun tipo di rimodellazione dei suoli per eventuali necessarie sistemazioni.

10. Nelle aree agricole vigono le seguenti limitazioni rispetto all'assetto vegetazionale:

- è vietato espiantare porzioni di vegetazione ripariale, o intervenire in qualunque modo su sorgenti, specchi d'acqua o rii minori di origine naturale di qualsiasi dimensione, in assenza di autorizzazione relativa agli interventi di sistemazione idrogeologica degli stessi. Tale autorizzazione verrà rilasciata in base ai criteri di cui al successivo Titolo V.

- è vietato l'estirpo non giustificato e senza sostituzione con elementi vegetali autoctoni, di filari o macchie arboree, piantate o alberature isolate, siepi e altri elementi vegetali che costituiscono la trama della struttura agricola ed ambientale;

- eventuali interventi nelle aree a bosco identificate nella tavola P4 relativa ai vincoli, sono soggetti alla disciplina del Titolo V ed alla normativa di settore sopra richiamata.
Nelle aree percorse eventualmente da incendi, come periodicamente aggiornate ai sensi della L353/2000, vigono le prescrizioni di cui all'art.10 della citata legge e dell'art.11 c.7) della L.R.21/13, con le ulteriori specifiche relative alle aree protette di cui all'art.10 L.R.21/13.

11. La disciplina per le diverse aree agricole viene indicata nelle schede normative che seguono.

EE Scheda normativa

- Area urbanistica: EE- aree agricole a valenza produttiva
 - Sintesi struttura: Aree agricole di elevato valore produttivo dei terrazzi dell'alta pianura agricola monregalese
 - Localizzazione: Aree comprese tra il t. Ellero e il t. Pesio ed il f. Tanaro.
 - Descrizione: Aree di valore agronomico di cui all'art. 20 del Ppr; in esse le attività agricole sono le destinazioni prioritarie e gli interventi devono essere volti a alla conservazione della risorsa costituita dell'alta pianura agricola monregalese. In esse valgono integralmente i disposti di cui ai commi da 2 a 10 precedenti
 - Obiettivi prestazionali:
 - 1 -conservare e potenziare la qualità del Paesaggio agrario conservando le matrici storiche del paesaggio
 - 2 - promuovere le produzioni agricole di qualità e la biodiversità agronomica (fasce legate al reticolo minore delle acque)
 - 3- potenziare la permeabilità e le reti ecologiche minute -favorire la conservazione e lo sviluppo dell'imprenditoria agricola garantendone un rinnovamento generazionale
 - 4-sviluppare un'agricoltura volta alla multifunzionalità a supporto della ricettività e del turismo legato al territorio
 - 5-promuovere il recupero del patrimonio esistente ed in particolare delle cascine e delle tipologie storiche
 - 6-potenziare il recupero virtuoso delle strutture recenti e fortemente incoerenti
 - Destinazioni d'uso Proprie : AA, At, Att, Ai, Az, Ase, Asd, S(ove specificamente indicato) Ammesse ai sensi dell'art 27 per le diverse tipologie di attività
 - Tipi di intervento: Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 ad eccezione della RU
 - Modalità attuative: Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC obbligatorio nel caso di interventi di cui al c.10 art 27 LUR
 - Parametri urbanistici: Parametri di cui ai commi 2-10 dell'art 26 e 27
 - 1- Parametri edilizi: Parametri di cui ai commi 2-10 dell'art 26
 - 2- H max 7,50 m per residenza su 2 p.f.t.
 - 3- H max per fabbricati strumentali 8,5 m. fatte salve le eccezioni
 - Prestazioni ambientali: Rispetto del Titolo IV
 - Prescrizioni specifiche Incentivi e compensazioni Misure di compensazione per le nuove strutture agricole e/o disponibilità di aree per compensazione di interventi urbani: potenziamento della formazione di invasi e/o bacini per l'irrigazione o formazione di aree forestali di infiltrazione (AFI) per la ricarica delle falde idriche, come alternativa alle misure di compensazione di cui all'art 8 ed al comma 8 precedente. Esse sono da definire a parità di superficie da compensare per le AFI o mediante la formazione di un nuovo bacino per l'irrigazione da valutare nella situazione sitospecifica. La progettazione delle opere dovrà rispettare ogni altro vincolo o tutela di piano.
- Zona DM1444/1968: E

ART.27 AREE EXTRA-AGRICOLE IN AREE AGRICOLE

1. Il PRG individua tipologicamente ai commi che seguono gli edifici e le aree con destinazioni extra-agricole e quelle a specifica connotazione, di cui alle seguenti categorie:
 - edifici rurali 'dismessi o non più necessari' per l'agricoltura e/o di rimozione di edifici agricoli recenti incompatibili, di cui al comma 2,3 successivi,
 - edifici ricadenti in classe di pericolosità 3C, di cui al comma 4 ed all'art 7.c.3,
 - aree ed edifici extra-agricoli a destinazione residenziale e produttiva, di cui al comma 5,
 - aree dei cimiteri per animali di affezione, di cui al comma 6,

- aree per attività di allevamento, custodia e addestramento degli animali d'affezione di cui al comma 7,
- aree per attività di maneggio, di cui al comma 8,
- impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, di cui al comma 9,10,
- aree agricole ad edificabilità limitata, di cui al comma 11.

2. Per gli edifici rurali 'dismessi o non più necessari' per l'agricoltura, in cui l'attività si considerata cessata ai sensi dell'art.25 della LUR e s.m.i, sono consentiti, oltre che gli usi propri dell'area agricola, anche gli usi Ra, Tr, Ts, H, Src, Sri alle seguenti condizioni:

- è ammesso il recupero della sola parte abitativa rurale e della parte rurale già accorpata alla parte residenziale. I restanti fabbricati recenti o di impianto storico potranno essere recuperati per usi accessori,
- il recupero e gli ampliamenti ammessi possono originare un unità immobiliari aggiuntiva rispetto a quanto esistente ed ove non presenti non superiore a due. E' ammessa la conservazione del numero di unità esistenti, ove maggiore;
- deve sempre essere garantita la destinazione per gli usi accessori ed autorimesse nel rispetto della L.122/89;
- il recupero deve garantire in sede di progetto, l'urbanizzazione autonoma dell'area ove non già presente e l'allaccio alle reti fognarie, o in alternativa il rispetto della normativa nazionale e regionale relativa alla gestione dell'approvvigionamento idrico e smaltimento acque;
- l'accertamento, nel caso della sopravvenuta "dismissione o non necessità", dovrà essere effettuato dalla apposita "Commissione Agricoltura" comunale, che valuterà la situazione dell'azienda agricola allo stato attuale e di possibile futuro sviluppo;
- i fabbricati di cui al presente comma che vengono lecitamente trasformati agli usi ammessi ricadranno nella categoria dei fabbricati a destinazione extra-agricola di cui al successivo c.4.;
- il progetto di recupero dovrà essere oggetto di intervento edilizio unitario IEU, esteso a tutta la pertinenza diretta catastalmente riconoscibile o ricostruibile dalla mappatura di impianto. Non sono ammessi interventi parziali e/o che escludano le pertinenze dirette;
- tutti gli interventi di cui al presente comma devono prevedere le mitigazioni di cui all'art. 8 c.4) e le misure di cui al Titolo IV artt.34,35,36.

3. Per interventi specifici volti a rimuovere edifici agricoli recenti incompatibili rispetto alla tipologia rurale tradizionale o al contesto edilizio (quali capannoni in strutture prefabbricate e/o in struttura cementizia con tipologia propria del settore produttivo, strutture con destinazioni non rurali, tipologicamente miste e non di impianto storico in situazioni di degrado o di obsolescenza, strutture in lamiera o altri materiali tra loro incoerenti, strutture assimilabili da rilievo alle precedenti), sia isolati che localizzati presso complessi rurali, sono ammessi incentivi, in coerenza con la normativa vigente (LR16/18), di cui alle condizioni che seguono:

- 1- in caso di demolizione la superficie coperta può essere recuperata entro il limite del 25% della SC ai sensi di legge nelle aree urbane oppure in situ realizzando un massimo di 150 mq di SL.;
- 2- gli usi ammessi sono quelli propri dell'area agricola, e gli usi Ra, Tr, Ts, H, Src, Sri;
- 3- in caso di presenza di complesso rurale o edificato extra-agricolo in contiguità la quota di SL potrà essere realizzata in ampliamento ed in coerenza con la tipologia presente, mediante prolungamento o affiancamento della manica o di corpo giustapposto. L'intervento deve essere definito in unico progetto edilizio;
- 4- il recupero è funzionale agli usi ammessi ove avvenga in situ e agli usi propri delle aree urbanistiche di atterraggio in caso di spostamento;
- 5- è prevista la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dell'area di attuale insediamento del volume decostruito, comprensivo delle pertinenze, ai fini dell'agibilità;
- 6- è previsto l'ottenimento di superfici permeabili finali di maggiore estensione rispetto a quelle iniziali, nei lotti oggetto di nuova costruzione,
- 7- l'attuazione con delocalizzazione prevede un SUE contestuale alla Variante parziale che definirà sia l'area di decollo che quella di atterraggio, valutando per entrambe il bilancio dei carichi urbanistici e dei parametri ambientali risultanti dal trasferimento.

4. Per gli edifici ricadenti in classe di pericolosità 3C, ricompresi nelle aree agricole EC ed EF e puntualmente individuati in cartografia nelle tavole P3/P5, valgono i disposti di cui all'art. 7 c.3.

5. Per le aree e gli edifici extra-agricoli in area agricola, identificabili in base alla destinazione autorizzata ed in essere alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Generale, costituiti da insediamento sparso, isolato o aggregato in agglomerati di dimensioni contenute, vigono le seguenti prescrizioni:

- le destinazioni proprie sono le destinazioni di cui all'art 17: tutte le destinazioni agricole A, mentre sono "ammesse se esistenti" le destinazioni R (Ra, Rt), H, Tr, Ta, Ts, Tc (nei limiti dell'esercizio di vicinato Pia, Pi, S. Sono escluse tutte le altre.

- gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti nel caso di conferma della destinazione d'uso in atto 'ammessa se esistente' o cambio d'uso a favore delle destinazioni d'uso agricole sono: MO, MS, RCA/RCB, REA/REB/REC. Nel caso di REC l'intervento deve configurarsi come una riqualificazione edilizia e/o urbanistica delle aree; per gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti nel caso cambio d'uso a favore dell'attività agricola si rimanda alle condizioni di cui all'art.26. Per gli usi 'esclusi' sono ammessi interventi di MO/MS;

- è sempre consentito il mantenimento della SL esistente e l'ampliamento nei limiti del 20% per le destinazioni residenziali (SL superiori se esistenti possono essere conservate) e del 30% nel caso delle destinazioni produttive/artigianali. In entrambi i casi la SL sarà in continuità con le strutture esistenti;

- per le attività residenziali é ammesso il frazionamento immobiliare nei limiti dell'aumento di 1 unità immobiliare rispetto all'esistente; per le attività produttive non sono ammessi interventi frazionati rispetto alle attività presenti ;

- qualsiasi manufatto non potrà superare l'altezza esistente; tale altezza potrà essere adeguata per miglioramenti igienico-funzionali nei limiti di 1 m in gronda e/o al colmo. In caso di REC le altezze alla gronda saranno di m. 7,50 per gli edifici residenziali e di m. 8,50 per quelli produttivi;

- in caso di interventi eccedenti la MO/MS per le attività produttive dovranno essere previste fasce perimetrali di mitigazione e di riduzione degli impatti ambientali, di profondità non inferiore a m.5 piantumate a filare multiplo e dotate

di filtri arbustivi con essenze autoctone, o diversamente attrezzate su specifico progetto. Sono in ogni caso escluse nuove opere infrastrutturali viabilistiche-

- in caso di cessazione dell'attività esistente sono ammessi :

1- gli usi propri delle aree E con recupero, demolizione e ricostruzione e/o ampliamento delle strutture esistenti;

2- la rilocalizzazione con decostruzione complessiva della volumetria esistente residenziale o produttiva, alle condizioni del precedente comma 3. I fabbricati esistenti dovranno essere demoliti e le aree riqualificate e/o bonificate ai sensi delle normative ambientali vigenti. Ad operazioni effettuate la zona verrà normata in coerenza con l'area agricola di appartenenza.

6. Il Piano prevede che nelle aree agricole siano ammesse destinazione di porzioni molto contenute dei terreni aziendali per la aree dei cimiteri per animali di affezione a sistema di inumazione. Tali aree vengono classificate come servizi privati ed identificate con sigla Sp.1/af, non potranno essere superiori ai mq 3000 di ST.e dovranno rispettare :

- destinazioni d'uso a servizi di tipo generale,

- vigenti norme igienico-sanitarie e indicazioni specifiche delle aziende sanitarie locali in sede autorizzativa,

- compatibilità idrogeologica ai sensi del titolo VI e della l.r.39/2000,

- accessibilità mediante viabilità esistente anche di tipo rurale. Non potranno essere realizzate nuove strade ne potranno essere asfaltate quelle esistenti,

- possibilità di un basso fabbricato esclusivamente per le attività di servizio del cimitero, di max 35 mq privo di interrati, da realizzare con materiali tradizionali e copertura a falde,

- possibilità di allocazione di lapidi a terra nei punti di inumazione, senza alcuna struttura in elevazione.

L'autorizzazione viene rilasciata su apposita richiesta mediante Deliberazione di Consiglio comunale preso atto delle verifiche dell'esistenza delle condizioni specifiche.

Nelle aree già individuate dal Piano nelle tav. P3/P4/P5 come cimiteri di cui alla sigla Sp.1/a, non potranno essere inserite ulteriori destinazioni, dovranno essere cintate in base ai disposti del REC, potrà essere ammessa

la localizzazione di un'area sosta per un numero massimo di 5 veicoli, non asfalta, non pavimentata, ove non già esistente. Non sono ammesse strutture se non già disponibili da parte dell'azienda proponente.

7. Il Piano prevede che nelle aree agricole siano ammesse attività di allevamento, custodia e addestramento degli animali d'affezione. Per tali attività vigono le seguenti prescrizioni:

- destinazioni proprie Asd e tutte le destinazioni agricole A di cui all'art 17. Sono escluse tutte le altre;
- la localizzazione può avvenire esclusivamente mediante il recupero di strutture esistenti con ampliamenti non superiori al 50% della SL dei fabbricati medesimi, con possibilità di nuove strutture di dimensioni non superiori ai 50 mq. La destinazione abitativa per il presidio connesso all'attività, ove non esistente, è ammessa nella misura di un unità immobiliare non superiore ai 150 mq.;
- per le sole attività di addestramento, ammesse in tutte le aree E, ove disgiunte dalle precedenti, la localizzazione può avvenire alle condizioni di cui sopra oppure in aree libere con possibilità di realizzazione di una struttura di servizio non superiore ai 50 mq.;
- le strutture così destinate devono dimostrare in sede progettuale il rispetto delle distanze minime definite in tabella distanze dell'art 26. Vigono tutte le disposizioni di cui ai titoli IV e VI.

8. Il Piano prevede che nelle aree agricole siano ammesse destinazione per attività di maneggio, disgiunte dall'attività zootecnica. Per tali attività vigono le seguenti prescrizioni:

- destinazioni proprie di cui all'art 17: tutte le destinazioni agricole A, Tr, Rt (esclusivamente a presidio dell'attività), S. Sono escluse tutte le altre,
- insediamento di nuove attività mediante il recupero di strutture esistenti con ampliamenti non superiori al 50% della SL dei fabbricati medesimi,
- possibilità di nuove strutture, anche per le attività esistenti, nel rispetto dei parametri edilizi $UF = 0,05$ mq/mq, $RC = 30\%$ (entrambi al lordo dell'esistente), $H_{max} = 1$ p.f.t., 4,5 m.,
- recinzione esclusivamente a verde con rete con formazione di fascia di mitigazione arbustivo-arborata di spessore, variabile lungo tutto il margine, non inferiore a m.3,
- possibilità di copertura dei campi sportivi all'aperto mediante strutture pressostatiche e/o assimilabili esclusivamente rimovibili stagionalmente, che non rientrano in SL, ma rientrano nel RC,
- destinazione abitativa per il presidio connesso all'attività, ove non esistente, è ammessa nella misura di un unità immobiliare non superiore ai 150 mq..

9. Il Piano individua le aree agricole ad edificabilità limitata che comprendono:

- le aree individuate dal QP per un un eventuale futuro ampliamento del polo produttivo e dell'area dell'ospedale, che verrà definito mediante Variante strutturale di PRG secondo le procedure di legge,
- le aree interstiziali ovvero le aree agricole che risultano intercluse tra aree classificate di tipo urbano.

Tali aree sono inedificabili; l'eventuale edificato esistente potrà essere esclusivamente oggetto di ampliamento nei limiti del 50% della SL esistente per i fabbricati strumentali per usi agricoli, o del 20% della SL esistente per usi extra-agricoli eventualmente presenti alla data di adozione del Progetto

Preliminare

Il fabbricato ricade in vincolo geomorfologico di CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla

-Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i.. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Interventi Ammessi:

- Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.
- Prescrizioni: su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

Il fabbricato ricade in fascia di rispetto stradale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il fabbricato di abitazione oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:

- 1) La costruzione dell'originario fabbricato risulta ante 1967.
- 2) Concessione Edilizia n° 132 del 02/08/1996 per ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso, con la prescrizione che i pilastri in mattoni siano prolungati fino ad incontrare la falda del tetto,
- 3) Autorizzazione allo scarico delle acque reflue in fossa Imhoff n° 26 del 02/08/1996,
- 4) voltura prot. 21387 del 08/11/2000 con la quale la concessione edilizia 132 del 02/08/1996 in capo alla signora **** Omissis **** veniva volturata alla signora **** Omissis ****
- 5) Concessione Edilizia n° 165 del 11/10/2000 per variante in corso d'opera a ristrutturazione autorizzata con concessione edilizia n° 132 del 02/08/1996,

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Mondovì e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Mondovì con le varie Concessioni Edilizie rilasciate e da quanto presente in loco.

In particolare:

---Al piano terra:

- 1- tutto il piano terra presenta un'altezza di ml 2.67 inferiore ai ml 2.70 come richiesto dal (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità.
- 2- il divisorio tra il locale antibagno ed il bagno è stato demolito creando un unico locale adibito a bagno, in contrasto con le norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità) che prevede un locale antibagno quando il bagno prospetta direttamente su locali quali cucine e soggiorno,
- 3- diversa disposizione dei divisori interni,
- 4- leggera traslazione della scala e sostituzione del muro portante con struttura portante in c.a. (pilastrino),
- 5- sono presenti nel cortile esterno fabbricati abusivi non sanabili, realizzati con struttura in ferro e tamponatura in parte in legno ed in parte con onduline in plastica,
- 6- lievi modifiche alle bucatore esterne (già non correttamente indicate sulle tavole autorizzate in quanto non

corrispondenti tra quanto disegnato in pianta e quanto rappresentato sui prospetti, come evidenziato sulla tavola 4.1 con colorazione verde,

---Al piano primo:

7- diversa disposizione dei divisori interni,

8- la camera 1 non rispetta il rapporto di 1/8 tra superficie finestrata e superficie del pavimento richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità),

9- lievi modifiche alle bucatore esterne (già non correttamente indicate sulle tavole autorizzate in quanto non corrispondenti tra quanto disegnato in pianta e quanto rappresentato sui prospetti, come evidenziato sulla tavola 4.1 con colorazione verde,

10- i pilastri del terrazzo risultano di altezza inferiore a quanto autorizzato,

11- le altezze del piano primo sono state ridotte di 5 cm all'imposta e 12 cm al colmo,

12- si è rilevata una incongruenza sulla perimetrazione del fabbricato dovuta presumibilmente ad errore di graficismo progettuale nella redazione delle tavole,

Al fine della regolarizzazione delle opere eseguite in difformità si dovrà procedere alla presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria precisando che:

a) Punti 1-3-6-7-9-12, tutte le opere realizzate in difformità alle autorizzazioni rilasciate, essendo state realizzate in data anteriore al 24.05.2024, rientrando nella tolleranza del 2% e nelle irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere, come normato dalla D.G.R. n° 2-4519 del 14/01/2022 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 - tollerano esecutive - nel quale viene specificato che:

- Art 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

- Art. 1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

- Art. 1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari

- Art. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

- Art. 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la

difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

- Art. 3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Verifica altezza piano terra:

- altezza autorizzata: 2.70 ml
- altezza realizzata: 2.67 ml
- tolleranza: $(2.70 \text{ ml} \times (100\% - 2\%)) = 2.642 \text{ ml} < 2.67 \text{ ml}$

b) Punto 2: il divisorio, demolito, tra bagno e antibagno dovrà essere ripristinato onde adeguare i locali alle norme igienico sanitarie, che prevedono per i locali adibiti a bagno, con accesso diretto da locali con permanenza di persone (cucine, soggiorni, sale da pranzo), la realizzazione di un locale anti-bagno di filtro tra i locali,

c) Punto 4: è stato effettuato in data 27/09/2024 accesso presso gli uffici del Genio Civile al fine della ricerca di pratica di cemento armato della ristrutturazione del fabbricato in oggetto, con esito negativo, sia per l'anno del rilascio della Concessione Edilizia che per gli anni successivi.

Ricerca necessaria al fine della verifica della traslazione della scala e della realizzazione del pilastrino in c.a. a sostegno della scala in sostituzione del muro portante che risulta, dai rilievi espletati, essere stato demolito.

Non essendo stata rinvenuta la pratica del Cemento armato tali opere non rientrano nelle tolleranze esecutive, pertanto sarà necessaria la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria per sanare le opere architettoniche eseguite in difformità e provvedere alla presentazione di una pratica di cemento armato postuma al fine della regolarizzazione delle opere in cemento armato.

d) Punto 5: i fabbricati realizzati abusivamente nel cortile dovranno essere demoliti in quanto ricadendo in area agricola la loro edificazione e sanabilità è subordinata alla condizione che la proprietà del terreno su cui sono stati edificati appartenga a persona in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo,

e) Punto 8: al fine del rispetto dell'ottavo di superficie finestrata si dovrà prevedere un allargamento della finestra o la riduzione della superficie di pavimento (realizzando una cabina armadi) al fine di rientrare nel rapporto di 1/8 tra superficie finestrata e superficie del pavimento richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità),

f) Punto 10: i pilastrini del terrazzo dovranno essere rialzati sino a incontrare il prolungamento della falda del tetto come da concessione 165 del 11/10/2000 e come prescritto sulla concessione 132 del 02/08/1996.

g) Punto 11: la minore altezza del piano primo anche se non rientra nelle tolleranze esecutive può essere sanata in quanto le altezze medie dei locali rispettano quanto richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità) che prevede per i locali abitabili un'altezza interna utile di ml 2.70 e di ml 2.40 per bagni, corridoi e ripostigli:

- camera e disimpegno: $((2.35 \text{ ml} + 3.88 \text{ ml})/2) = 3.11 \text{ ml} > 2.70 - 2.40 \text{ ml}$
- camera 1 e camera 2: $((2.35 \text{ ml} + 3.81 \text{ ml})/2) = 3.08 \text{ ml} > 2.70 \text{ ml}$
- ripostiglio e bagno: $((2.35 \text{ ml} + 3.28 \text{ ml})/2) = 2.81 \text{ ml} > 2.40 \text{ ml}$

Quanto sopra premesso, gli oneri per la sanatoria ammontano a:

- 1- Bolli Sanatoria Comunale: € 32,00
- 1- Diritti Sanatoria Comunale: € 250,00
- 2- Oblazione Permesso di Costruire in Sanatoria: € 516,00

3- Costo di costruzione: €1.000,00,

4- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali, rilievi, agibilità, eventuale variazione catastale, presentazione pratica di denuncia cemento postuma e collaudo: € 5.000,00,

5- Demolizione fabbricati abusivi: € 4.000,00

6- Realizzazione di opere per adeguamenti alle norme igienico sanitarie ed alle prescrizioni della Concessione Edilizia 132 del 02/08/1996: € 4.000,00

Il tutto per un totale di € 14.798,00.

Non essendo, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione e presentazione dell'A.P.E. in data 26/09/2024 con il Codice Attestato n° 2024 206711 0002 ed essendo dotata di codice impianto di censimento al C.I.T., di libretto di impianto e di controllo della caldaia, in base alla normativa vigente la validità dell'APE sarà sino al 26/09/2034.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione degli immobili,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, finitura,
- all'attuale situazione del mercato immobiliare che versa in condizioni di grande instabilità,
- consistenza,
- regolarità geometrica della forma sia del fabbricato che del cortile,
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- suoi dati metrici,
- la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta
- particolare situazione di regolarità edilizia
- che è privo di autorimessa

Sono state utilizzate quali fonti per la stima agenzie immobiliari locali e valutazione dell'osservatorio immobiliare. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altre sì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili in oggetto ritenendo che il criterio di stima per addivenire al più probabile valore di mercato sia quello sintetico comparativo.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Manelli n° 10

Trattasi di fabbricato, da cielo a terra, libero su due lati, composto da abitazione di tipo civile che si eleva su due piani fuori terra, sito nel Comune di Mondovì in Strada dei Manelli n° 10, a circa 6 km dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista

pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 Nord che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Magliano Alpi, Carrù, Fossano, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 02/08/2024, con raccomandata n° 153131569216 in data 24/07/2024. In data 02/08/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 15.40 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 17.50.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Foglio 42, Part. 10, Sub. 3, Zc. U, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Dalle indagini effettuate nella zona in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione ed in zone limitrofe, considerando che la valutazione riguarda solo l'immobile e non il suo contenuto, si è individuato il seguente valore commerciale: €/Mq 700,00.

Prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti negativamente sul reale valore di mercato, ovvero:

- alla vetustà dello stesso,
- alle sue finiture,
- che è oggetto di un'esecuzione immobiliare,
- Esposizione,

Al fine di individuare il valore commerciale reale del fabbricato oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata ed in quelle limitrofe, attribuendo dei coefficienti di abbattimento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche influenti negativamente sul reale valore di mercato,

Fattore	Coefficiente
- Vetustà (circa 28 anni in media)	0.80
- Finiture	0.90
- Oggetto di esecuzione immobiliare	0.85
- Esposizione	0.90

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

- Alloggio €/Mq 700,00 x 0,80 x 0,90 x 0,85 x 0,90 = €/Mq 385,56

A fronte della disamina che precede, si evidenzia che il valore commerciale attribuibile alla unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente: €/Mq 385,00

Da quanto sopra ne consegue che il valore del bene del presente Lotto equivale a:

- Abitazione: (€/Mq 385,00 x 312,20) = € 120.197,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mondovì (CN) - Strada dei Manelli n° 10	312,20 mq	385,00 €/mq	€ 120.197,00	100,00%	€ 120.197,00
				Valore di stima:	€ 120.197,00

Valore di stima: € 120.197,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6798,00	€
Demolizione fabbricati abusivi	4000,00	€
realizzazione di opere per adeguamenti alle norme igienico sanitarie (comprensivo di pratica edilizia	4000,00	€

Valore finale di stima: € 105.399,00

Che si arrotonda a € 105.500,00

Valore finale di stima: € 105.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mondovì, li 04/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lubatti Fabrizio
Firmato Digitalmente

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1-Incarico (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2-Relazione di sopralluogo (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 3-Visura Ante Variazione (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4-Visura post Variazione (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5-Planimetria Catastale Ante Variazione (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6-Planimetria Catastale Post Variazione (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 7-Tav.1-Estratto di mappa 2000 (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 8-Tav.1.1-Estratto di mappa 500 (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 9-Tav.2-Estratto P.R.G.C. Vigente 2000 (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 10-Tav.2.1-Estratto P.R.G.C. Adottato 2000 (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11-Tav.3-Situazione Rilevata (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12-Tav.3.1-Planimetria servitù di passaggio (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-Tav.4-Situazione di confronto Piante (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14-Tav.4.1-Situazione di confronto Prospetti (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15-Tav.4.2-Inquadramento Fabbricati Abusivi (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 16-Concessioni (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 17-Docfa (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18-APE (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19-Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20-Domanda di Voltura (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21-Scheda Controlli (Aggiornamento al 04/10/2024)