

SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

## Tribunale di Genova



Liquidazione Controllata [REDACTED] 26/2024

G.E.: PIETRO SPERA

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Liquidato

[REDACTED]

Liquidatore

Dott. Stefano F. Goffa

IMMOBILE STIMATO: appartamento in Via Ponterotto civ.80A (delegazione di Marassi)  
del Comune di Genova.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**Sommario**

Premessa .....	3
Operazione preliminari e di sopralluogo.....	3
Via Ponterotto civ.80A, int.3, Comune di Genova, cap.16137 .....	3
Descrizione generale .....	3
Descrizione fabbricato .....	4
Descrizione immobile oggetto di stima.....	4
Consistenza della proprietà .....	5
Confini della proprietà.....	5
Stato di occupazione .....	5
Dati catastali della proprietà.....	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Valutazione della proprietà.....	7
Ispezione ipotecaria.....	10
Conclusione.....	10
Allegati.....	11



Publicazio

ripubblicazione o ripro

## Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Simone Ardigò, con studio in Genova, Piazza Marsala, 4/6a, tel. 347.055.46.83 - iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3715 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, gli è stato posto i seguenti quesiti:

- 1) *Sopraluogo di verifica sul posto dell'immobile, valutazione dello stato di conservazione, rilievo degli spazi, restituzione grafica e relazione fotografica*
- 2) *Analisi pratiche comunali per verifica regolarità urbanistica dell'immobile*
- 3) *"Relazione Tecnica di Stima" sul valore immobile.*

## Operazione preliminari e di sopralluogo

In data 25/11/2024 si è provveduto a svolgere le operazioni peritali di verifica immobile

Via Ponterotto civ.80A, inf.3, Comune di Genova, cap.16137

## Descrizione generale

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Ponterotto civ.80A nella delegazione di Marassi del Comune di Genova.

Via Ponterotto è una via secondaria cieca parallela all'importante direttrice rettilinea urbana di Via Canevari, posizionata in sponda orografica di destra rispetto al Torrente Bisagno, che collega il quartiere di Marassi al mare.

La zona in cui è collocato il lotto è ben collegata rispetto al centro di Genova: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini.

A circa 1,9 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Est", dell'Autostrada Azzurra Genova-Livorno (A12).

A circa 1,6 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Via Ponterotto è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 13, 14, 15, 17, 31, 726 e 955 oltreché dall'ascensore pubblico fermata Ponterotto che è posizionata proprio di fianco all'ingresso condominiale della palazzina su Via Ponterotto 80.

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

## SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

### Descrizione fabbricato

La palazzina che si affesta su Via Ponterotto civ.80A è caratterizzata da un corpo di fabbrica a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra con una corte interna a destinazione residenziale e commerciale nei locali su strada.

Nel palazzo non è presente l'ascensore condominiale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano 3° (ultimo piano sottotetto) e ha le finestre rivolte a ovest (su di un distacco interno), a nord aperto e ad est su Via Ponterotto.

L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento;

L'accesso al condominio è solo pedonale.

Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

### Descrizione immobile oggetto di stima

L'appartamento al civico 80A, interno 3, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano 3° (ultimo piano sottotetto) dell'edificio.

L'appartamento, categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare) di consistenza catastale di 4 vani, è composto da un ingresso sul soggiorno, una camera da letto, una cucina ed un bagno.

Tutti i locali hanno affacci aperti con le finestre rivolte a ovest (cucina, bagno e parte del soggiorno su balcone), a nord aperto (soggiorno) e ad est su Via Ponterotto (camera da letto).

Il bagno ha areazione forzata; in generale l'appartamento risulta luminoso.

Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in simil legno tipo laminato "parcolor".

Bagno e cucina hanno le piastrelle alle pareti.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso è blindata.

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, composto da una caldaia di tipo pensile installata in cucina e da radiatori in alluminio con valvole semplici (no termostatiche).

Gli infissi sono in PVC taglio termico, con doppio vetro.

Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde).

Nell'insieme l'appartamento è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento: è stato imbiancato di recente.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## Regolarità edilizia

Allegato F

Presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Genova è presente una pratica di Sanatoria n.409/1985 a firma del Geom. G. Luca Mondini.

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.

L'appartamento NON È REGOLARE, in quanto così com'è stato rilevato è difforme rispetto sia al progetto 409/1985 che della pianta catastale del 18/06/1985 entrambi a firma del Geom. G. Luca Mondini.

In realtà le difformità sono minime e la distribuzione degli spazi interni appare corretta; le difformità sono relative alla presenza di tre nicchie nelle murature nella camera da letto e dalla presenza di un camino nel salotto.

Risulta quindi necessaria una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.Lgs. 380/2001.

Per quanto concerne i costi sono così espressi: euro 1.500,00 di onorario tra sanatoria e variazione catastale; euro 100,00 tributi catastali; euro 100,00 diritti segreteria.

TOTALE CIRCA 1.700,00 euro.

C'è da segnalare che, da una verifica fatta tramite visione zenitale con "Google Earth" si nota che sul tetto, proprio in corrispondenza dell'appartamento oggetto di procedura, sembrerebbe che siano visibili dei lucernai tipo "Velux".

In realtà internamente, essendo tutto l'appartamento controsoffittato tale evidenza non è possibile verificarla a meno di fare delle parziali demolizioni o anche accedere al tetto, attività di verifica ulteriore che non abbiamo ritenuto necessario fare.

Dalla pratica edilizia di condono non si vede questo fatto e non è presente nulla di pregresso presso l'archivio progetti del Comune di Genova.

E' stato chiesto all'amministratore dello stabile se sapesse qualcosa relativamente alla copertura condominiale: non sapeva nulla di questi eventuali lucernaio ma ci è stato detto che negli anni sono stati fatti dei lavori di manutenzione alla medesima ma senza pratiche edilizie.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato Geom. Gabriele Scalise, come trasmesso alla Regione Liguria al Prot/2024/2024377 del 17/12/2024 (in validità fino al 17/12/2034) con Codice identificativo 07202458662.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "F"

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**Metodo di stima**

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)

Immobiliare.it

superficie dell'immobile (mq);

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

**Residenza**

Regione: LIGURIA

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Indirizzo: VIA PONTEROTTO 80/3

CAP.: 16137

Dati Catastali: Sez. GEC, f.41, m.84, s.24, A/4 (abitazioni di tipo popolare)

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Residenza	81,80	100%	81,80
Balconi	5,23	25%	1,31

**Superficie commerciale totale**

**83,11**

Publicazio

ripubblicazione o ripro

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

## VALORI DI MERCATO RILEVATI

### Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona:	SEMICENTRALE - Via Canevari - Borgo Incrociati - Corso Montegrappa (Via Canevari, Piazza Romagnosi, Via Moresco)		
Tipologia	Abitazioni di tipo popolare		
Stato Conservativo	Normale		
Minimo			940,00 €
Medio			1.170,00 €
Massimo			1.400,00 €

### Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Categoria catastale	Descrizione	Tipologia edilizia OMI	Coefficienti correttivi
A/4	abitazioni di tipo popolare	abitazioni economiche	diviso 1,05

### Valori OMI corretti

Minimo	895,24 €
Medio	1.114,29 €
Massimo	1.333,33 €

### Borsino Immobiliare

Zona:	SEMICENTRO - Via Canevari - Borgo Incrociati - Corso Montegrappa (Via Canevari, Piazza Romagnosi, Via Moresco)		
Tipologia	Abitazioni in stabili di fascia media		
Minimo			982,00 €
Medio			1.245,50 €
Massimo			1.509,00 €

### Immobiliare.it

Zona:	Via Ponterotto		
Minimo			1.483,00 €
Medio			1.833,00 €
Massimo			2.183,00 €

Publicazio

ripubblicazione o ripro



## Ispezione Ipotecaria

Nota di Trascrizione

Registro Generale n. 19330, Registro Particolare n. 11485, del 03/05/2004,  
numero di Repertorio n.112473/8939, del 30/04/2004, notaio Felis Francesco,  
Atto tra vivi – compravendita.

Nota di Iscrizione

Registro Generale n. 19331, Registro Particolare n. 4505, del 03/05/2004,  
numero di Repertorio n.112474/8940, del 30/04/2004, notaio Felis Francesco,  
Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo,

Nota di Iscrizione

Registro Generale n. 18004, Registro Particolare n. 4437, del 15/04/2006,  
numero di Repertorio n.129884/48, del 05/04/2006,  
Ipoteca legale – ipoteca esattoriale,

Nota di Iscrizione

Registro Generale n. 61453, Registro Particolare n. 14718, del 29/12/2006,  
numero di Repertorio n.124721/11079, del 21/12/2006, notaio Felis Francesco,  
Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario,

Nota di Trascrizione

Registro Generale n. 3398, Registro Particolare n. 2724, del 03/02/2025,  
numero di Repertorio n.144/2024, del 03/07/2024,  
Atto giudiziario – sentenza di apertura di Liquidazione Controllata,

## Conclusione

A conclusione del lavoro di analisi delle attività edilizie, attività svolta in sincrono con il CTU Dott. Stefano Gotta e lo staff del suo studio, si riassume che il valore assunto dell'immobile oggetto di perizia di Via Ponterotto civ.80A, Int.3, Comune di Genova è di € 111.000,00 (centoundicimila/00 euro)

Publicazio

ripubblicazione o ripro

## SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito formulato, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento, demandando all'insindacabile apprezzamento (o meno) dell'Ilmo Giudice, ogni valutazione di merito sulla attendibilità dei contenuti della presente relazione, sulla regolarità delle operazioni peritali e sulla correttezza dell'operato dello scrivente.

A compimento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU Arch. Simone Ardigo consegna la presente relazione alla procedura e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Letto, confermato e sottoscritto,  
Genova, 11/02/2025

Il C.T.U., Arch. Simone Ardigo



### Allegati

- L.C. 26-2024 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- L.C. 26-2024 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- L.C. 26-2024 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- L.C. 26-2024 ALLEGATO D CATASTO
- L.C. 26-2024 ALLEGATO E ATTO DI COMPRAVENDITA
- L.C. 26-2024 ALLEGATO F PRATICHE EDILIZIE
- L.C. 26-2024 ALLEGATO G ISPEZIONE IPOTECARIA
- L.C. 26-2024 ALLEGATO H OPERAZIONI PERTALI
- L.C. 26-2024 ALLEGATO I ONERI CONDOMINIALI
- L.C. 26-2024 ALLEGATO L STIMA IMMOBILE
- L.C. 26-2024 ALLEGATO M APE
- L.C. 26-2024 ALLEGATO N TRASCRIZIONE SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**ALLEGATO A**

*INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE*



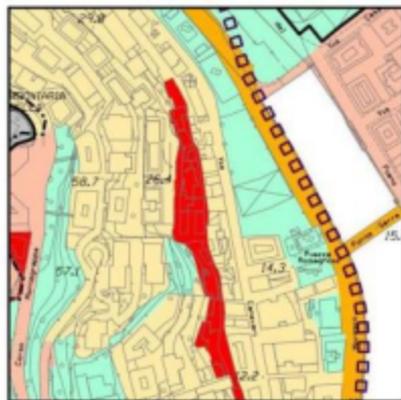
Publicazio  
ripubblicazione o ripro



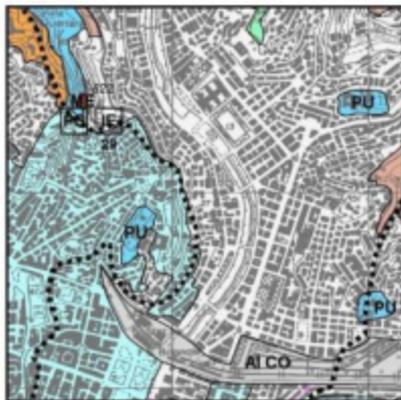
Stralcio vax catastale



Stralcio carta tecnica regionale



Stralcio piano urbanistico comunale



Stralcio piano territoriale coordinamento paesistico



Questo documento non costituisce attestato di conformità  
Nell'elenco non sono considerate le AREE DI SALVAGUARDIA

## INTERROGAZIONE URBANISTICA DETTAGLIATA

NCT Genova: D969 - Sezione: A - Foglio: 38 - Particella: 84  
Superficie particella (mq): 283.5

### PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO

- **Confine Centro Storico:** non presente
- **Distretti:** non presente
- **Ambiti Speciali:** non presente
- **Infrastrutture:** non presente
- **Elementi Lineari:** non presente

#### Ambiti

**Categoria:** AMBITO DI CONSERVAZIONE

**Tipo:** AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

**Sigla:** AC-US

**Descrizione:** ambito di conservazione dell'impianto urbano storico

**Sistema dei Servizi sis:** -

**Specifica Servizio:**

**Numero Distretto:**

**Numero Settore:**

**Note:**

**Perc. El. Areale Contenuto nella Particella:** 99.31 %

**Categoria:** AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

**Tipo:** AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

**Sigla:** AR-UR

**Descrizione:** ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale

**Sistema dei Servizi sis:** -

**Specifica Servizio:**

**Numero Distretto:**

**Numero Settore:**

**Note:**

**Perc. El. Areale Contenuto nella Particella:** sotto 1%

### PUC - Livello 3 locale di Municipio - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO

- **Aree Centro Storico:** non presente
- **Limite Del Centro Storico:** non presente

### PUC - Livello 3 locale di Municipio - SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)

- **Servizi Belgua:** non presente
- **Viali Alberati:** non presente
- **Servizi:** non presente
- **Servizi Puntuali:** non presente

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## Centro Abitato

**Codice:** Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii

**Perc. El. Areale Contenuto nella Particella:** 100 %

- **Vincolo Cimiteriale:** non presente

## PUC - Livello 3 locale di Municipio - LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE

- **Elementi Puntuali:** non presente
- **Elementi Lineari:** non presente

## Elementi Areali

**ID:** 57864

**Categoria:** VALORE DEL PAESAGGIO

**Tipo:** AMBITO DEL PAESAGGIO URBANO STRUTTURATO ANTICO

**Num. Tavola:**

**Num. Assetto:**

**Toponimo:**

**Disciplina:**

**Scheda:**

**Località:**

**Descrizione:**

**Note:**

**Perc. El. Areale Contenuto nella Particella:** 99,31 %

- **Uso Del Suolo:** non presente

## PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA

## Geologica Zona Urbanizzata

**Tipo:** URB

**Note:** Area Urbanizzata

**Perc. El. Areale Contenuto nella Particella:** 100 %

## Zonizzazione Geologica

**Classe:** A

**Perc. El. Areale Contenuto nella Particella:** %

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI

- **Frane:** non presente
- **Captazione Ad Uso Umano:** non presente
- **Vincolo Reticolo Idrografico:** non presente

### Vincolo Geomorfológico Aree

**Fonte:** PIANO DI BAGNO

**Tipologia:** AREE\_INONDABILI

**Note:**

**Perc. El. Areele Contenuto nella Particella:** 100 %

### Centro Abitato

**Codice:** Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii

**Perc. El. Areele Contenuto nella Particella:** 100 %



## PUC - Livello 2 urbano di città - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA

### Beni Tutelati Areali

**Categoria:** BELLEZZA DI INSIEME

**Tipo:** AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

**Numero:** 2

**Zona Sop.:** 29

**Rif. legge:** DLGS 42 DEL 2004

**Lettera:** C D

**Note:**

**Perc. El. Areele Contenuto nella Particella:** sotto 1%

- **Beni Tutelati Lineari:** non presente
- **Beni Tutelati Puntuali:** non presente

## PUC - Livello 2 urbano di città - CARTA DELLA BIODIVERSITÀ

- **Rete Ecologica Urbana:** non presente

*Avvertenza: Le informazioni riportate sono riferite esclusivamente alle indicazioni comunali; per ulteriori informazioni e dati è necessario interrogare la banca dati della Regione Liguria - Biodiversità e Rete Ecologica*

- **Verde Urbano:** non presente

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- **Viali Alberati:** non presente

## AREE PERCORSE DAL FUOCO

- **Incendi:** non presente

## AREE DI BONIFICA

- Servizio temporaneamente sospeso

## VINCOLO AEROPORTUALE

### Coni e Conica

**Tipo:** Superfici di limitazione degli ostacoli

**Riferimento Normativo:** Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

**Descrizione:** superficie orizzontale esterna

**Quota Fasce:** 147,72 m.s.l.

**Quota Massima:** 147,72

**Note:**

**Per. El. Areale Contenuto nella Particella:** 100 %



### Limitazioni Specifiche

**Tipo:** Aree soggette a restrizioni

**Riferimento Normativo:** Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

**Descrizione:** impianti eolici - area di incompatibilità assoluta

**Tavola:** PC\_01\_C

**Note:**

**Per. El. Areale Contenuto nella Particella:** 100 %

**Tipo:** Aree soggette a restrizioni

**Riferimento Normativo:** Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

**Descrizione:** discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica

**Tavola:** PC\_01\_A

**Note:**

**Per. El. Areale Contenuto nella Particella:** 100 %

- **Vincoli Del Piano Di Rischio:** non presente

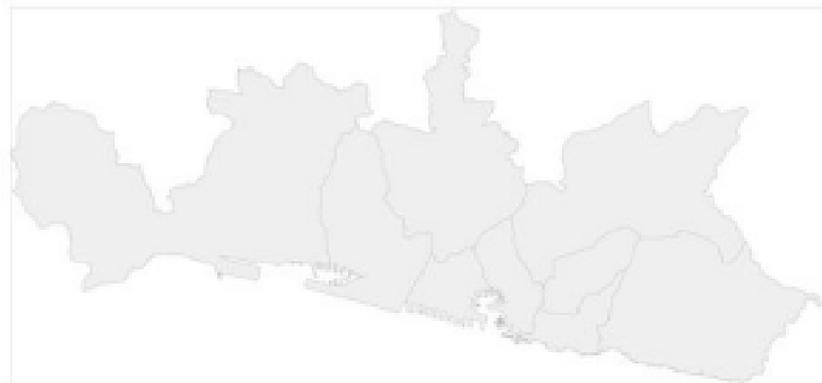
Chiudi Finestra

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



# PIANO URBANISTICO COMUNALE

---



NORME GENERALI

## Publicazione ripubblicazione o riproduzione

<b>AC-US</b>	<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO</b>
<b>AC-US-1</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
<b>Funzioni ammesse</b>	
<b>Principali:</b> Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.	
<b>Complementari:</b> Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.	
<b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali e parcheggi in dritto di superficie	
<b>AC-US-2</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi</b>
<b>Prescrizioni generali</b>	
Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;</li> <li>- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.</li> </ul>	
Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.	
Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili parzialmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.	
Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.	
I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.	

#### **Interventi consentiti**

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Ampiamento volumetrico di edifici esistenti consentito, entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto:

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;
- ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali;

Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, anche con incremento della S.A. preesistente nel limite del 20% ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali fatta eccezione per gli edifici da destinare a servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.;

#### **Parcheggi privati**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati, a raso o al piano terra degli edifici nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-US-4 (Norme Generali art. 16) 1, B) 1 e 3b)

#### **Cessione di aree per standard**

Nessuna

#### **Modalità di attuazione**

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

#### **Possibilità**

Art. 10

Interventi di valorizzazione degli spazi liberi

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale.
- Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m.
- I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.
- I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

#### **Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori**

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, in fregio alle strade, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.

#### **Servizi pubblici**

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A. non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

#### **AC-US-3 Disciplina delle distanze**

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- da strade veicolari pubbliche devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

#### **AC-US-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC**

La Disciplina degli interventi edili contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle complete norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili ed alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superlatteazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, le essenze ad alto fusto di pregio proiettate verso l'intero immobile in sito e debitamente protette dalle attrezzature verdi e dagli arredi esterni; devono essere inserite nuove essenze arboree e arbustive di pregio, adeguate protezioni perimetrali;
- gli interventi volumetrici, soprattutto l'innalzamento dell'altezza, devono essere correlati con il recupero e la valorizzazione delle essenze arboree e arbustive di pregio, con l'adozione di adeguati arredi esterni, con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;

- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (commercio urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;

- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfacce devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;

- sugli edifici storici con copertura a falde possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente tramite soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.

Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli

spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.

Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.

Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.

Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deterioramento e instabilità statica documentata tecnicamente.

(testo aggiornato con D.C.C. n. 52/2016)

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**ALLEGATO B**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione