

**COMUNE DI TREVIOLO**  
Provincia di Bergamo

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA  
DI IMMOBILE RESIDENZIALE POSTO NEL  
CENTRO STORICO DEL COMUNE DI TREVIOLO  
DENOMINATO “COMPLESSO DI VIA MANZONI N. 7”**

**PROPRIETA’  
Sana Andrea e Sana Paola Francesca**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Bergamo, 30.11.2013

I TECNICI  
Geom. Diego Federici  
Arch. Giuseppe Pepe

## 1) PREMESSA

L'immobile oggetto del presente Piano di Recupero è costituito da un complesso immobiliare urbano ubicato in Comune di Treviolo, all'interno dell'agglomerato del centro storico del paese, confinante a nord, a est e ad ovest con proprietà private, a sud con Via Manzoni, dalla quale prende accesso attraverso un portone posto al civico 7.-

L'attuazione del Piano comporta l'esecuzione di opere edilizie indirizzate alla ristrutturazione del complesso immobiliare, in variante alle norme di PGT vigente e senza aumento della volumetria esistente.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

La richiesta di approvazione del presente piano viene avanzata dai proprietari sig. Andrea SANA, residente a Seriate – Via Donizetti n. 5F, e Paola Francesca SANA, residente a Lallio (BG) – Via Europa n. 17.-

Il complesso immobiliare è identificato:

- Al Catasto Terreni, partita Enti Urbani, con i mappali 1690 e 1466.

- Al Catasto Fabbricati, con i seguenti mappali:

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 153/1 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 1, vani 3, Rendita = € 83,67

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 153/2 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 2, Rendita = € 65,07

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 155/4 – 677/6 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 3, Rendita = € 97,61

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/1 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 1, vani 2, Rendita = € 55,78

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/2 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 4, Rendita = € 130,15

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/3 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 2, Rendita = € 65,07

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/4 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 3, Rendita = € 97,61

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/5 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 4, Rendita = € 130,15

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/7 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 1, vani 2, Rendita = € 55,78

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/8 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 1, vani 1, Rendita = € 27,89

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 155/3 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 1, vani 3, Rendita = € 83,67.

intestati a Donizelli Fausta, Donizelli Innocente Elia, Donizelli Felicita, Donizelli Palmina, tutti nudi proprietari per 1/8 ciascuno; Donizelli Giuseppe proprietario di 4/8 ed usufruttuario dei rimanenti 4/8.

I suddetti immobili sono poi pervenuti agli attuali proprietari, a seguito di successione in data 02.12.2002, in morte della propria madre Donizelli Palmina Anna, registrata all'Ufficio del Registro di Bergamo il 01.08.2003 al n. 1546 vol. 2003 e rinuncia all'eredità da parte del padre Sana Vittorino con atto di rinuncia verbalizzato con apposito documento redatto e firmato presso il Tribunale di Bergamo e poi registrato a Bergamo il 04..2.2003 al n. 692, serie 4.

Alla madre Donizelli Palmina, gli immobili erano pervenuti con atto di accettazione eredità immobili ereditari, cessione a titolo gratuito e divisione, in data 29.03.2001 rep. 73.386, notaio A. Volpi, registrato a Bergamo l'11.04.2001 al n. 6537 serie IV.

### **3) MODALITA' DI INTERVENTO SUL COMPLESSO PREVISTI DALLA STRUMENTO URBANISTICO**

Il PGT vigente prevede all'art. 25 del Normativa del Piano delle Regole che il Piano di Recupero possa attivarsi con gradi diversi da quelli definiti per gli immobili compresi nel perimetro dei Centri Storici in cui sono ammessi gli interventi riportati nelle schede di indagine sui fabbricati allegati al PRG approvato con DGR 37695 in data 24.07.1998.-

Le schede relative al complesso immobiliare in trattazione sono identificate con le schede n. 103, 128, 104/a, 104/b che prevedono vari gradi di ristrutturazione e risanamento.-

Il presente Piano di Recupero, tenuto conto del notevole degrado generale delle strutture, ben più marcato di quanto è possibile rilevare dalle descrizioni delle schede redatte nel 1998, quindi risalenti ad oltre tredici anni fa, prevede una operazione di ricostruzione edilizia che rimarchi i caratteri architettonici attuali della facciata prospettante sul fronte strada, con impiego quindi di nuovi materiali lapidei a integrazione di quelli recuperabili dal disgregamento delle vecchie murature, contorni di finestrate caratteristiche di quelle originali esistenti in mattoni e soglie in arenaria.-

La ricostruzione, che rimarcherà sostanzialmente la sagoma planimetrica preesistente, nonché la morfologia e consistenza coperta esistenti, salvo la rimozione delle superfetazioni di epoca recente che ne hanno alterato la linearità della tipologia precedente, si svilupperà senza aumento della volumetria esistente.-

### **4) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLO INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE PREVISTA DAL PIANO DI RECUPERO**

Il complesso immobiliare è caratterizzato dai seguenti parametri di consistenza del lotto e delle superfici sviluppate dei corpi di fabbricati:

#### **CONSISTENZE STATO DI FATTO ATTUALE**

a) superficie complessiva dell'area:	<b>mq</b>	<b>580,14</b>
b) volume complessivo dell'edificio esistente	<b>mc</b>	<b>2.338,02</b>
c) superficie coperta dell'attuale complesso (di cui per il corpo principale mq 317,29 e mq 21,10 del corpo accessorio)	<b>mq</b>	<b>338,39</b>
d) superficie sviluppata fuori terra edifici esistenti (di cui al piano terreno mq 309,09, al piano primo mq 317,29, al piano secondo mq 149,59)	<b>mq</b>	<b>775,97</b>
e) superficie locale pluriuso inagibile sottotetto	<b>mq</b>	<b>70,32</b>
f) superficie in piano interrato	<b>mq</b>	<b>10,68</b>

#### **CONSISTENZE DI PROGETTO**

a) superficie complessiva dell'area:	<b>mq</b>	<b>580,14</b>
b) volume complessivo dell'edificio di progetto	<b>mc</b>	<b>2.318,46</b>

c) superficie coperta del corpo principale	<b>mq</b>	<b>322,97</b>
d) superficie lorda pavimento (di cui al piano terreno mq 293,87, al piano primo mq 322,97, al piano secondo mq 155,74)	<b>mq</b>	<b>772,58</b>
e) al piano interrato	<b>mq</b>	<b>487,90</b>

## 5) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'assetto morfologico dell'insieme seguirà sostanzialmente quello esistente che vede il complesso confermare lo sviluppo lungo i lati di confine est e sud del lotto, con volumi distribuiti su tre piani fuori terra.-

L'area cortilizia scoperta interna verrà adeguatamente sistemata dopo la realizzazione di autorimesse in piano interrato.-

L'esecuzione dei lavori si svolgerà previa la rimozione delle strutture esistenti, in gran parte di recente costruzione, con la tassativa salvaguardia della tipologia esistente nella ricostruzione della facciata principale fronteggiante Via Manzoni.-

Il progetto prevede in particolare la formazione di un nuovo piano interrato per accogliere n. 9 autorimesse singole o multiple e n. 3 vani cantina. Questo piano sarà accessibile con pedana elevatrice per la movimentazione autovetture, ovvero pedonalmente con impianto di ascensore abilitato all'uso di disabili o attraverso il vano scala. Esso piano verrà realizzato previa costruzione di paratie perimetrali e si estenderà su una superficie complessiva lorda di mq. 487,93, comprendente le superfici destinate a ricovero autovetture, cantine e corsello di accesso e distribuzione.-

I piani fuori terra saranno realizzati con intelaiatura strutturale orizzontale e verticale in cemento armato, solai in laterocemento armato, calcolati per corrispondere alle vigenti normative antisismiche.-

Le pareti perimetrali saranno in laterizio coibentate, integrate con rivestimento in pietra sulle pareti visibili dal fronte strada. Internamente le pareti divisorie saranno in laterizio o con pannelli in cartongesso.-

La copertura verrà realizzata in coppi di laterizio nuovi, misti ad elementi di vecchia produzione; le canalizzazioni di deflusso delle acque piovane saranno in lamiera di rame. I contorni delle finestre della facciata prospettante sulla strada pubblica saranno rifiniti con mattoni a coltello e davanzi in pietra arenaria; quelli verso le facciate interne con soli davanzi in arenaria e stipiti rifiniti ad intonaco.-

Il portone di accesso al cortile, sia per il passaggio pedonale che per l'accesso carrabile al piano interrato, sarà arretrato di circa un metro rispetto alla posizione attuale per consentire un più comodo accesso alle autovetture, ma anche ai mezzi di soccorso provenienti da una strada pubblica che per la ridotta larghezza attualmente non consente l'accesso. L'arretramento verrà esteso anche al corrispondente tratto in primo piano per dare omogeneità alla verticalità della facciata. Questo minor volume verrà recuperato mediante ampliamento verso la facciata interna prospettante sull'area cortilizia.-

Va rimarcato che il passaggio pedonale e carrabile sull'area del cortile interno da parte dei proprietari di lotti confinanti, che ne hanno sempre esercitato il diritto, verrà integralmente confermato.-

I lavori si svilupperanno in riferimento al progetto che è costituito delle seguenti tavole grafiche:

- Tav. 01 - Estratti di PGT e di mappa catastale, in scala 1:2000-1000;
- Tav. 02 – Stato di fatto - Planimetria Generale, in scala 1:100;
- Tav. 03 – Stato di fatto – Pianta Piano Interrato e Piano Terreno, in scala 1:100;
- Tav. 04 – Stato di fatto – Pianta Piano Primo e Piano Secondo, in scala 1:100;
- Tav. 05 – Progetto – Planimetria Generale, in scala 1:100;
- Tav. 06 – Progetto – Pianta Piano Interrato e Piano Terreno, in scala 1:100;
- Tav. 07 – Progetto – Pianta Piano Primo e Piano Secondo, in scala 1:100;
- Tav. 08 – Stato di fatto/Progetto – Prospetto 4 e Prospetto 6, in scala 1:100;
- Tav. 09 – Stato di fatto/Progetto – Prospetto su Via Manzoni, in scala 1:50;
- Tav. 10 – Progetto – Dettaglio intervento su facciata di Via Manzoni, in scala 1:50-20;
- Tav. 11 – Raffronto variazioni planimetriche – Pianta Piani Interrato, Terreno, 1° e 2°, in scala 1:200;
- Tav. 12 – Stato di fatto – Schema di fognatura, in scala 1:200;
- Tav. 13 – Stato di fatto – Rete gas metano, in scala 1:200;
- Tav. 14 – Stato di fatto – Rete acquedotto, in scala 1:200;
- Tav. 15 – Stato di fatto – Rete illuminazione, in scala 1:200;
- Tav. 16 – Stato di fatto – Rete Telecom, in scala 1:200;
- Tav. 17 – Stato di fatto – Rete Enel, in scala 1:200;
- Tav. 18 – Stato di fatto – Riordino pavimentazione Via Manzoni, in scala 1:100-20;
- Tav. 19 – Progetto – Riordino pavimentazione Via Manzoni, in scala 1:100-20;

#### Allegati

- Allegato 01 – Serie fotografica (foto da n. 01 a n.09);
- Allegato 02 – Serie fotografica (foto da n. 10 a n.17);
- Allegato 03 – Calcolo consistenze dello stato di fatto e di progetto;
- Allegato 04 – Computo Metrico Estimativo riordino tratto strada pubblica Via Manzoni;
- Allegato 05 – Copia Normativa Piano delle Regole;
- Determinazione contributo di Concessione sul Costo di Costruzione.

## 6) CRITERI DISTRIBUTIVI DELLE SUPERFICIE COPERTE

Il progetto prevede:

- al piano interrato la realizzazione di n. 9 autorimesse singole o doppie e n. 1 vano da destinare ad impianti tecnologici;
- la realizzazione di n. 10 unità abitative distribuite sui 3 piani fuori terra e conferma al Piano Terreno del passo carrabile e pedonale dal varco preesistente.-

I corpi accessori, attualmente insistenti sull'area del cortile interno, verranno demoliti.-

## 7) SOSTENIBILITA' ENERGETICA

Le pareti esterne e di copertura saranno progettate in modo da ridurre le dispersioni termiche; in particolare la stratigrafia delle strutture opache orizzontali e verticali sarà tale da

abbatterne la trasmittanza, al fine di contenere i consumi energetici dell'edificio.-

I serramenti saranno in legno a taglio termico e doppio vetro a bassa emissività e camera d'aria con gas inerte in modo da rispettare ampiamente i limiti di trasmittanza imposti dalla vigente normativa sul risparmio energetico.-

L'impianto di riscaldamento sarà adeguato alla normativa prevista dal Decreto Legislativo n. 28 del 03.03.2011 che prevede per gli impianti di produzione di energia termica il ricorso a impianti alimentati da fonti rinnovabili nella misura del 50% per consumi afferenti ad acqua calda sanitaria e del 20% per consumi afferenti a riscaldamento e raffrescamento.-

E' prevista la installazione di impianto a riscaldamento a pavimento con dotazione di termostati per ogni singolo ambiente; la produzione d'acqua calda sarà invece di tipo autonomo.-

La tipologia costruttiva del fabbricato e le caratteristiche dell'impianto fanno rientrare l'edificio in classe B, al fine di conseguire minori consumi energetici e conseguentemente beneficio per l'ambiente e per chi abiterà il complesso.-

## **8) OPERE DI URBANIZZAZIONE**

E' previsto il rifacimento della pavimentazione del tratto stradale di Via Manzoni prospettante la facciata dell'edificio. I lavori di sistemazione comprendono anche il rifacimento della canalizzazione fognaria esistente nel tratto prospettante l'edificio.-

I lavori verranno realizzati in accordo con l'ufficio tecnico del Comune. La nuova pavimentazione, in ogni caso, sarà rifinita con fasce in lastre di porfido misto ad aree in acciottolato, in assimilazione con la tipologia già adottata per la sistemazione di altre stradine del centro storico.-

## **9) COSTI ED ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il costo delle opere di sistemazione del tratto di strada di Via Manzoni, la cui stima della spesa ammonta a complessive € 34.249,74, verrà scomputato dall'importo derivante dal conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria determinato sulla base dei coefficienti per ristrutturazione edilizia residenziale in zona A, in adozione nel Comune.-

Sulla base dei coefficienti determinati dal Comune l'importo delle urbanizzazioni primarie assomma a complessivi:

€ 6,00 x mc 2.318,46 = **€. 13.910,76**

A tale onere vanno aggiunti gli oneri di standard che si definiscono sulla base del volume di progetto di mc 2.318,46 del complesso:

$2.318,46/150 = 15,46$  abitanti;  $Mq\ 30 \times 15,46 = mq\ 463,80$ ;

$Mq\ 463,80 \times €\ 60 =$  **€ 27.828,00**

Sommano **€. 46.369,20**

Incremento per P.A. in variante allo strumento urbanistico generale,

senza incrementi volumetrici:  $10\% \times € 46.369,20 =$

**€ 4.636,92**

Somma

**€ 51.006,12**

Da tali oneri verranno scomutate le spese per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie realizzate.-

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria, il cui importo, determinato sulla base dei coefficienti per ristrutturazione edilizia residenziale in zona A in adozione nel Comune, ammonterebbero a  $€ 14,00 \times mc 2.318,46 = € 32.458,44.-$

Gli oneri sul costo di costruzione verranno determinati in sede di approvazione del progetto di costruzione, dopo l'approvazione del presente Piano di Recupero.-

Bergamo, 30.11.2013

I tecnici progettisti

Geom Diego Federici

Arch. Giuseppe pepe