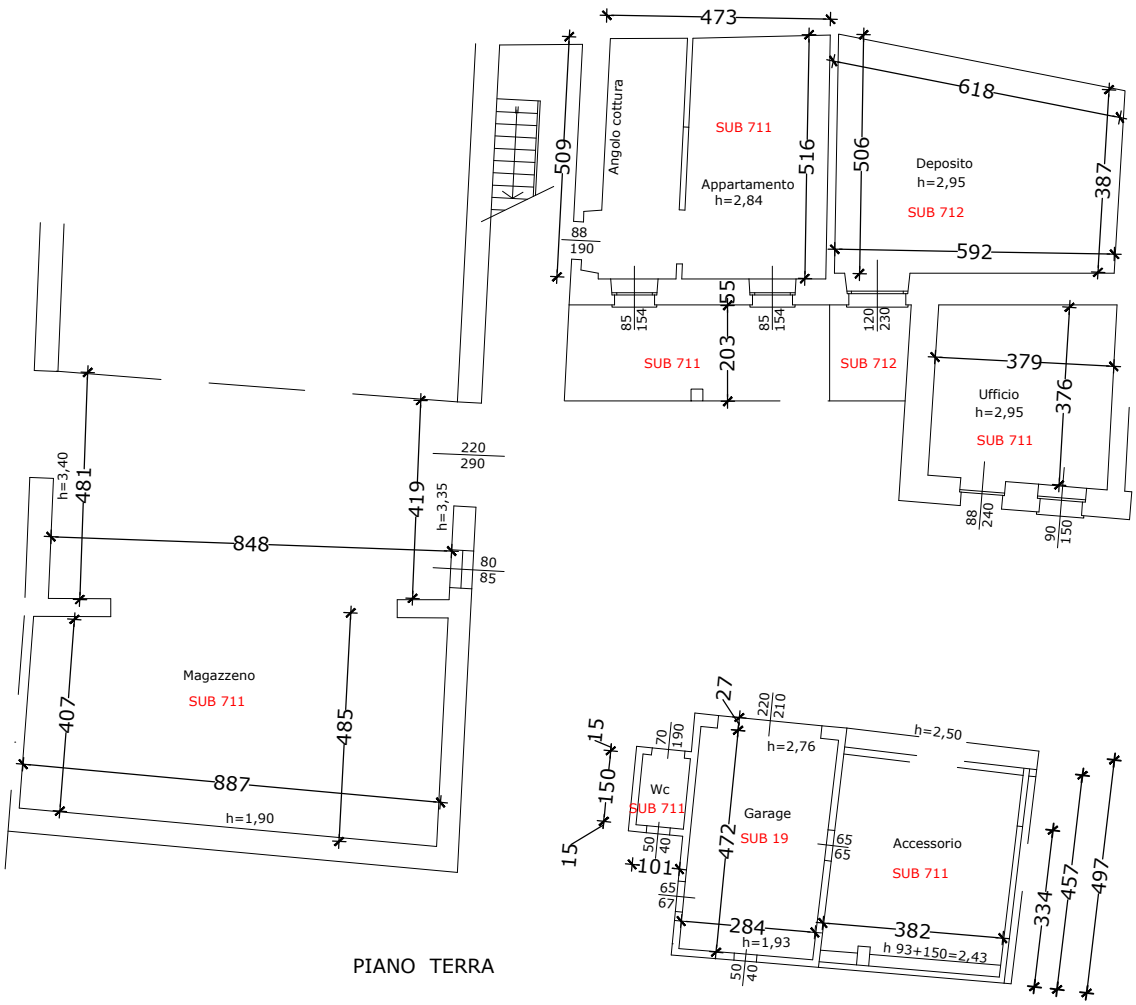
CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)



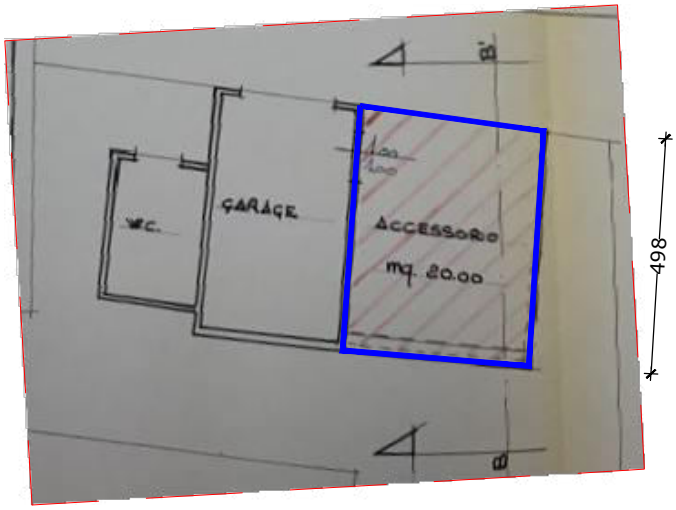
PIANO TERRA

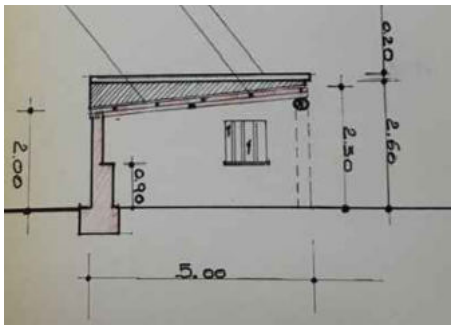
INIZIO DAL PIANO TERRA DOVE TROVO TUTTI I SUBALTERNI PIGNORATI OGGETTO DELLA PERIZIA.
I DISEGNI SOPRA RIPORTATI RAFFIGUARNO QUANTO RILEVATO IN LOCO.

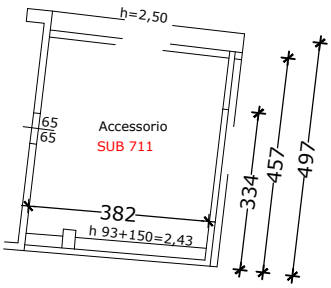
CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)

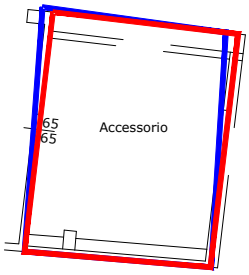
PARTIAMO CON L'ANALISI DELL'ACCESSORIO POSTO AL PIANO TERRA, QUESTO E' STATO OGGETTO DEL CONDONO REDATTO NEL 1986. QUI SOTTO SI RIPORTANO LA PIANTA DELL'ACCESSORIO E LA SEZIONE B-B.
LA PIANTA E' STATA SCALATA PRENDENDO COME RIFERIMENTO I 5,00 MT RIPORTATI NELLA SEZIONE.



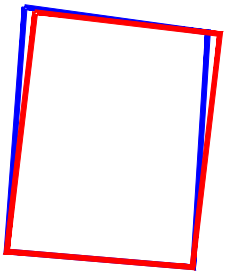




PIANO TERRA RILEVATO



PIANO TERRA RILEVATO



Approvato con Condono 1986 mq 19,97

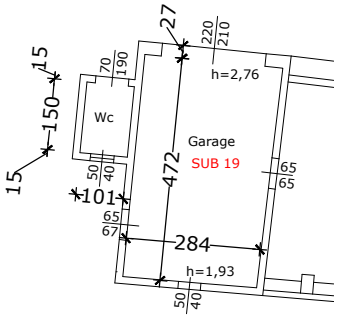
Rilevato mq 19,82

L'accessorio condonato è di fatto uguale a quanto rilevato considerato che le differenze non sono dimensionali ma di inclinazione delle pareti.
Altra piccola difformità è la posizione dell'apertura che collega l'accessorio con il garage a fianco.
Possiamo considerare le differenze come errata configurazione grafica.
Le maggiori differenze le troviamo nelle altezze del fabbricato.
Posso ipotizzare che essendo stata redatta pratica di condonato la situazione è come se fosse congelata.
In ogni caso segnalo la situazione e segnalo che l'immobile è come se fosse al rustico ed ha una copertura in etternit.
Al fine della stima lo valuto come rustico.

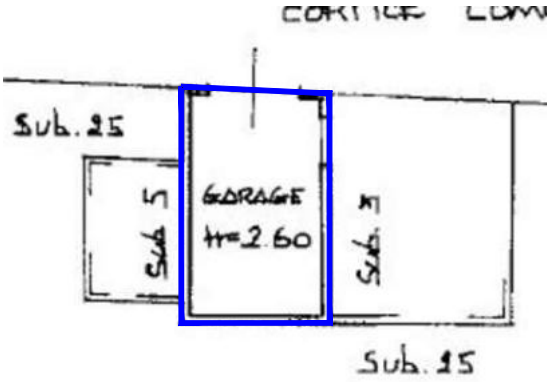
CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

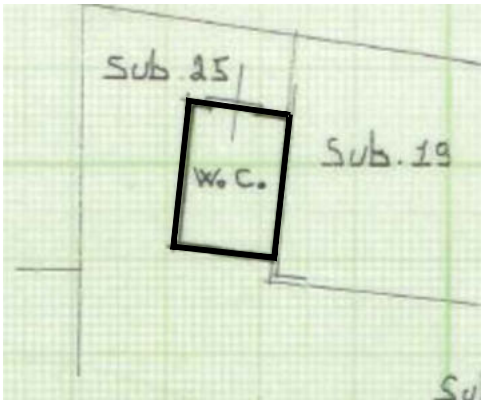
NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)

ANALIZZO IL GARAGE O AUTORIMESSA IDENTIFICATA CON IL SUB. 19 ED IL PICCOLO BAGNO DA CORTILE POSTO A FIANCO TALI IMMOBILI SONO STATI RIPORTATI NEI PERMESSI RITROVATI IN ARCHIVIO COMUNALE MA NON SONO STATI OGGETTO DELLA PRATICA.
COME SCHEDA DI PRIMO IMPIANTO SI PRODUCE LA SCHEDA DEL SUB 19. PER IL GARAGE E LA SCHEDA DEL SUB 5 PER IL WC.

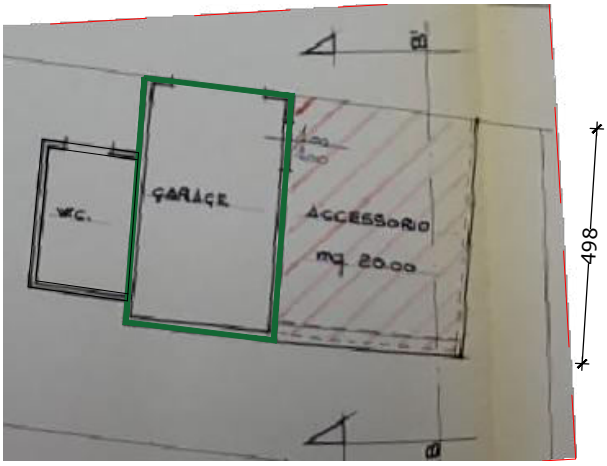


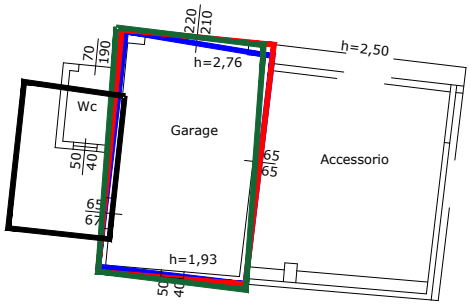
PIANO TERRA RILEVATO

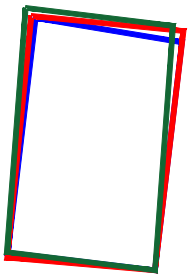




QUI SOPRA RIPORTO LA PIANTA RILEVATA ED A FIANCO GLI ESTRATTI DELLE SCHEDE CATASTALI SUB 19 PER IL GARAGE E SUB 5 PER IL WC.







COSTRUITO

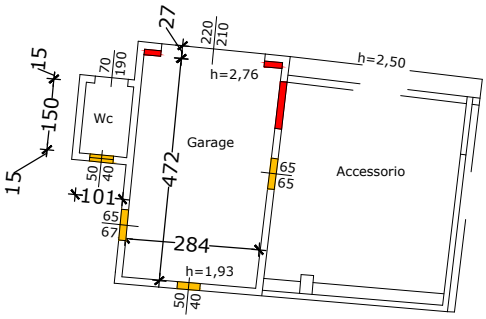
DEMOLITO

Scheda catastale mq 15,45

Rilevato mq 16,28

Condono 1986 mq 16,28

Art. 34 bis - Tolleranze costruttive -Ipotesi di verifica
la superficie dell'accessorio è inferiore ai 60 mq pertanto quale percentuale considero il comma 1-bis lettera d-bis pari al 6%

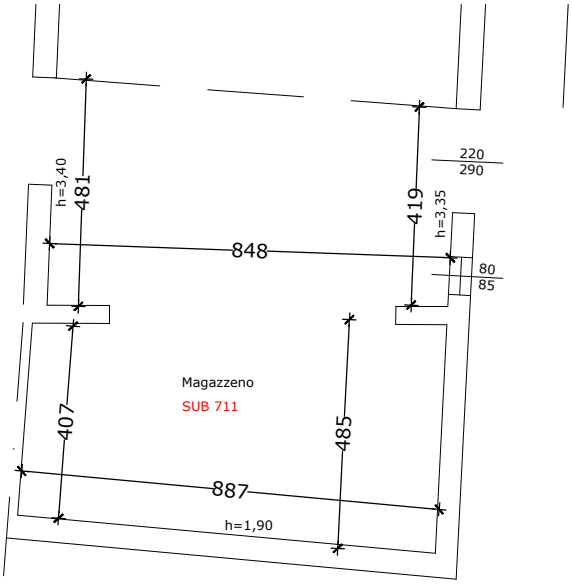


Se considero la superficie ottenuta dalle tavole allegate al condono, la superficie rilevata è inferiore a quella approvata pertanto il tutto è verificato.
Se considero la scheda catastale scalata la differenza è compresa nelle tolleranze costruttive, il tutto considerando che gli elaborati sono stati scalati e ottenuti in modalità non precisa dai disegni che sono privi di quote.
Per le altezze, presumo che quanto riportato nelle schede catastali corrisponda alla media delle altezze e la media del rilevato non rientra nelle tolleranze costruttive.
Ulteriori differenze sono la posizione del wc a fianco che è di maggiori dimensioni rispetto a quanto realizzato ed è collocato diversamente.
Quanto sopra dimostra che molto probabilmente per regolarizzare il tutto è necessario realizzare una sanatoria con pagamento di sanzione, ma il punto è che in assenza di documentazione si ricorre al reperimento delle schede di primo impianto le quali possono dimostrare che l'immobile esisteva anche in passato ma non dimostrano che sono state assentite.
Secondo quanto riferito dal tecnico comunale la ricerca dovrebbe essere più approfondita tramite ricerca documentale, vecchie mappe, libri fotografie ecc. per dimostrare che gli immobili hanno una ragione per non essere considerati abusivi.
In sintesi tali immobili potrebbero essere abusivi o considerati tali.
Segnalo questa possibilità anche se confido che si possa ricostruire la storia di tali immobili.
Per la perizia li considero come rustici e segnalo la presenza di eternit in copertura. Ritengo inoltre sia opportuno considerare un costo per sanare le difformità.

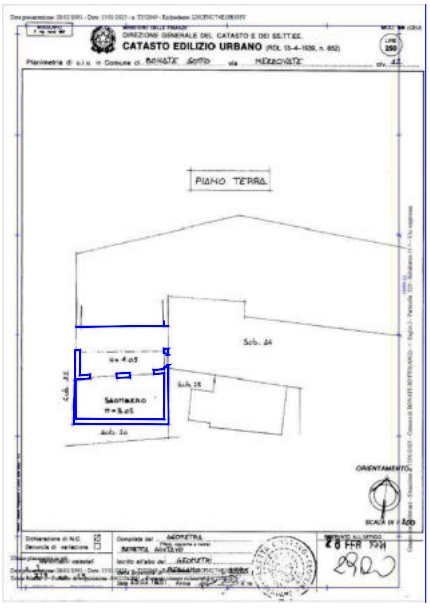
CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

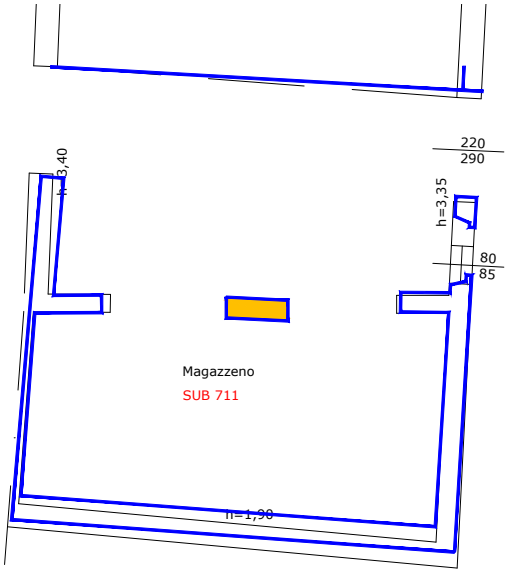
NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)

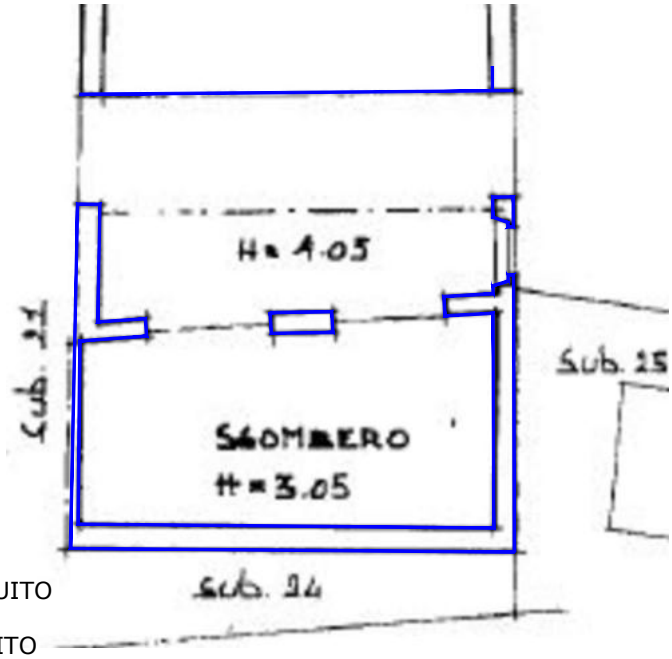
ANALIZZO IL MAGAZZENO IDENTIFICATO CON IL SUB. 711. DI TALE IMMOBILE NON HO TROVATO DISEGNI PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE PERTANTO VIENE SCALATA LA SCHEDA PER POTER FARE IL RAFFRONTO CON QUANTO RILEVATO.
COME SCHEDA DI PRIMO IMPIANTO SI PRODUCE LA SCHEDA DEL SUB 15.



PIANO TERRA RILEVATO







COSTRUITO

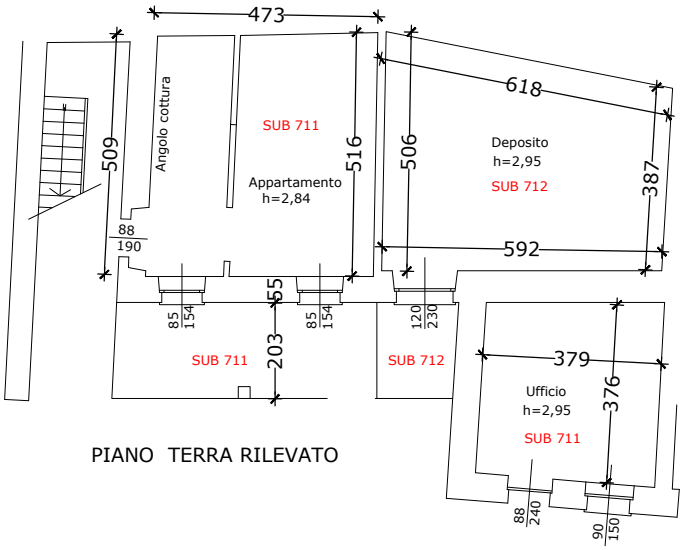
DEMOLITO

La sagoma della scheda catastale è stata scalata pertanto non è precisa, sovrapponendo le due piante queste evidenziano poche differenze sottolineo che non solo non è precisa la pianta ottenuta dalla scheda ma anche quella rilevata presenta delle criticità dovute alla difficoltà del rilievo perché l'immobile è diroccato. Anche le altezze dovrebbero coincidere perché quanto rilevato è sui lati della capriata la parte più bassa mentre quanto riportato nella scheda è la quota centrale dove si trova il colmo.
Il dislivello di circa 60 cm tra i lati ed il colmo osservando le foto dovrebbe essere corretto. (si vede bene dalle foto)
Per quanto riguarda la parte più bassa nella scheda si riporta una quota da mt 3,05 mentre da rilievo è di mt 1,90. Osservando le foto si vede che in questa parte la copertura sembra sia caduta e quanto troviamo sembra molto provvisorio e questo può giustificare una minore altezza.
In ogni caso una minore volumetria non genera difformità ed il tutto potrebbe essere frutto di un errore di rappresentanza grafica. Come in precedenza anche in questo caso in assenza di documentazione si ricorre alle schede di primo impianto che però non dimostrano che tali opere sono state assentite. Anche in questo caso servirebbe una ricerca documentale approfondita. In sintesi gli immobili potrebbero essere abusivi o considerati tali.
Segnalo questa possibilità anche se confido che si possa ricostruire la storia dell'immobile.
Pertanto, ai fini della stima, considero l'edificio come rustico e segnalo la presenza di lastre in eternit in copertura.

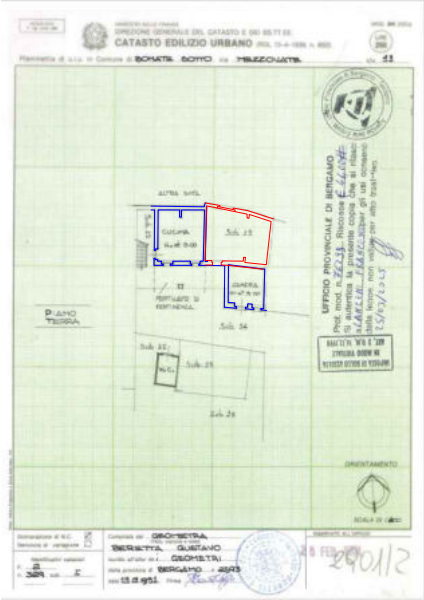
CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

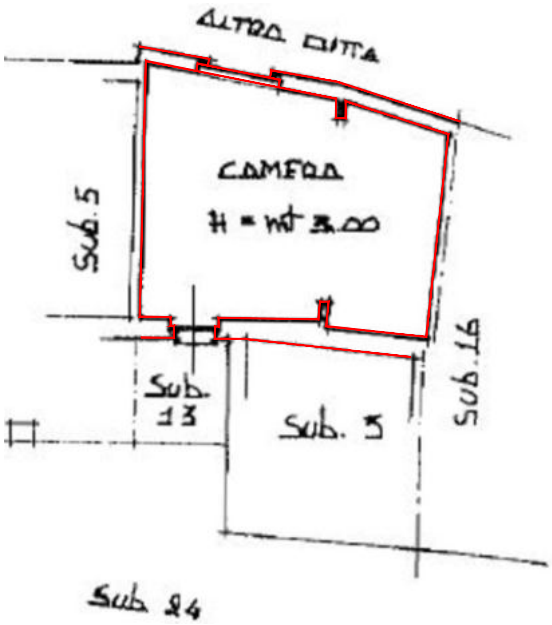
NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)

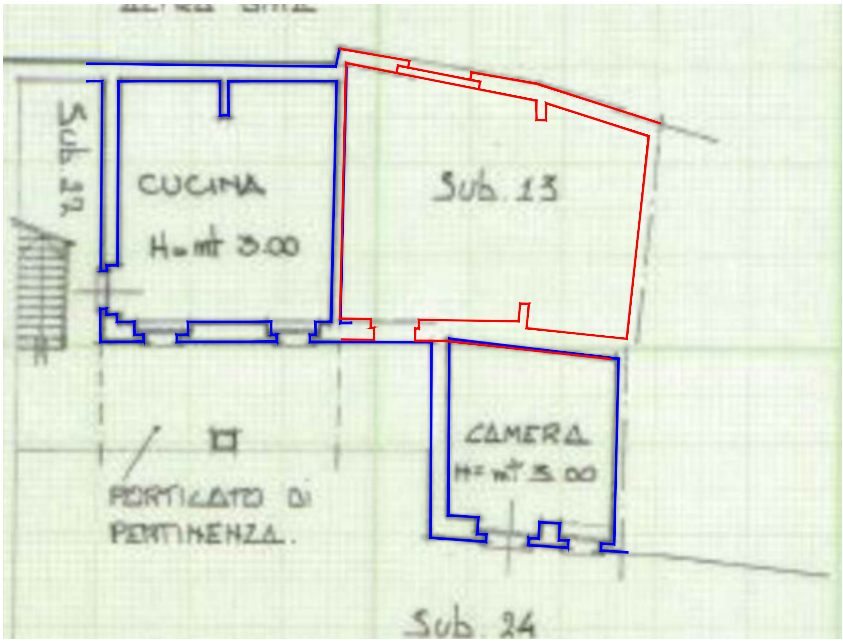
ANALIZZO I POSTI NEL CORPO PRINCIPALE POSTI AL PIANO TERRA SOTTO ALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO. SONO INDICATI SUB. 711 E 712. QUESTI LOCALI SONO STATI DISEGNATI NELLE TAVOLE ALLEGATE AL PERMESSO DEL 1978 MA NON SONO OGGETTO DELLA PRATICA. COME SCHEDE DI PRIMO IMPIANTO ABBIAMO LA SCHEDA DEL SUB 5 PER I LOCALI DENOMINATI APPARTAMENTO E UFFICIO E LA SCHEDA SUB 13 PER IL LOCALE DENOMINATO DEPOSITO



PIANO TERRA RILEVATO





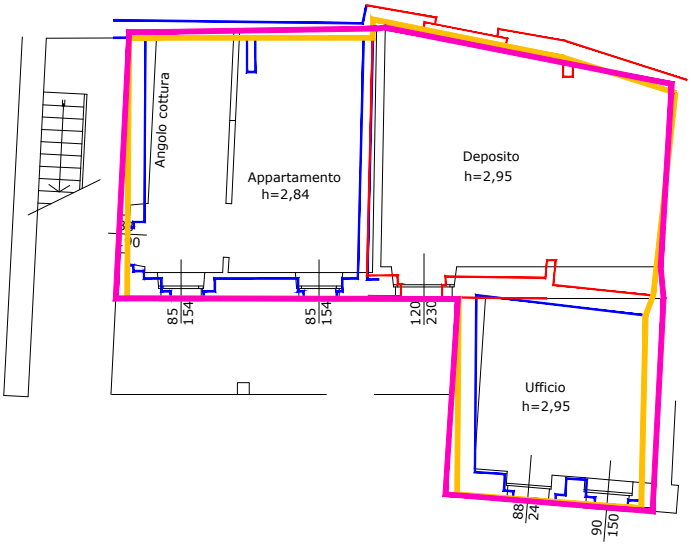


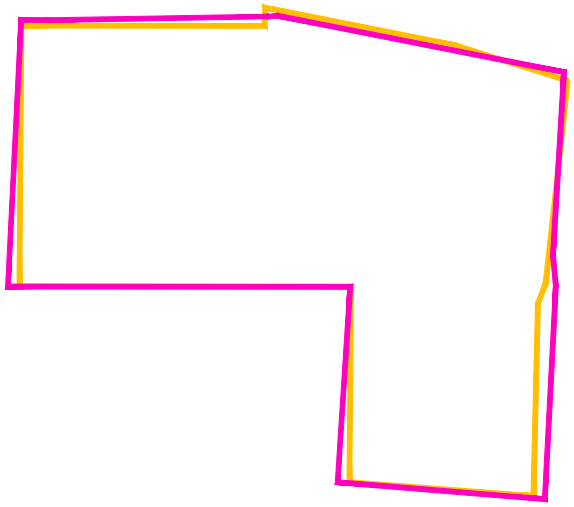
QUI SOPRA HO RICOSTRUITO LA CAMERA (OGGI UTILIZZATA COME DEPOSITO MATERIALE) RIPORTATA NELLA SCHEDA SUB 13 A FIANCO HO SCALATO LA SCHE SUB 5 (VEDI LA SCHE SOPRA) ED HO INSERITO LA CAMERA DEL SUB 13 NELLA SCHEDA SUB 5, COSI' DA AVERE L'INSIEME DEI LOCALI ALPIANO TERRA.
ANCHE IN QUESTO CASO LA DOCUMENTAZIONE RITROVATA POTREBBE NON BASTARE PER DIMOSTRARE CHE I LOCALI SONO STATI AUTORIZZATI.
IN QUESTO CASO, DIVERSAMENTE DAI PRECEDENTI, RITENGO IMPROBABILE UNA SOLUZIONE CHE PREVEDA IL RIPRISTINO DEI LUOGHI CON DEMOLIZIONE DELLE STANZE CON CONSEGUENZE DEMOLIZIONE DI LOCALI SOPRASTANTI.
A MAGGIOR RAGIONE CONSIDERO L'IPOTESI DI SANARE L'ESISTENTE.

CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)

CONTINUO L'ANALISI INIZIATA DELLA PAGINA PRECEDENTE



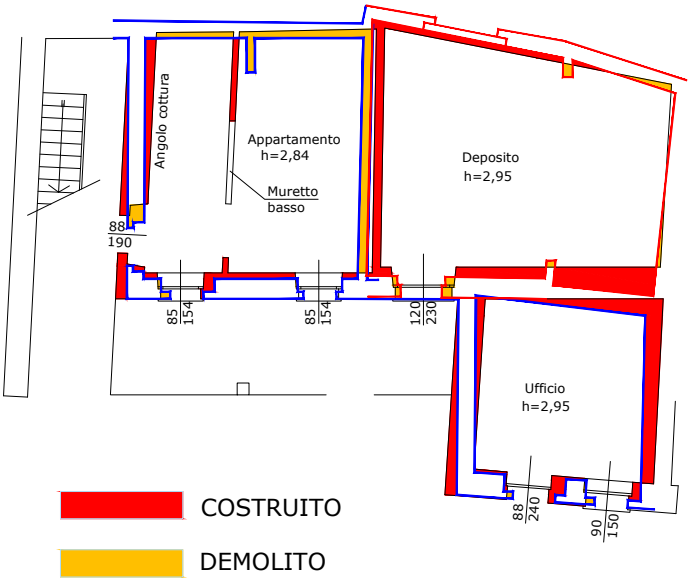


Ottenuto dalle schede catastali mq 77,79

Rilevato mq 80,99

Variazione di circa il 4%

L'aumento è del 4% circa, la variazione non supera il 7,5% pertanto, secondo quanto previsto nell'art. 54 L.R. 12/2005, non é una variazione essenziale.

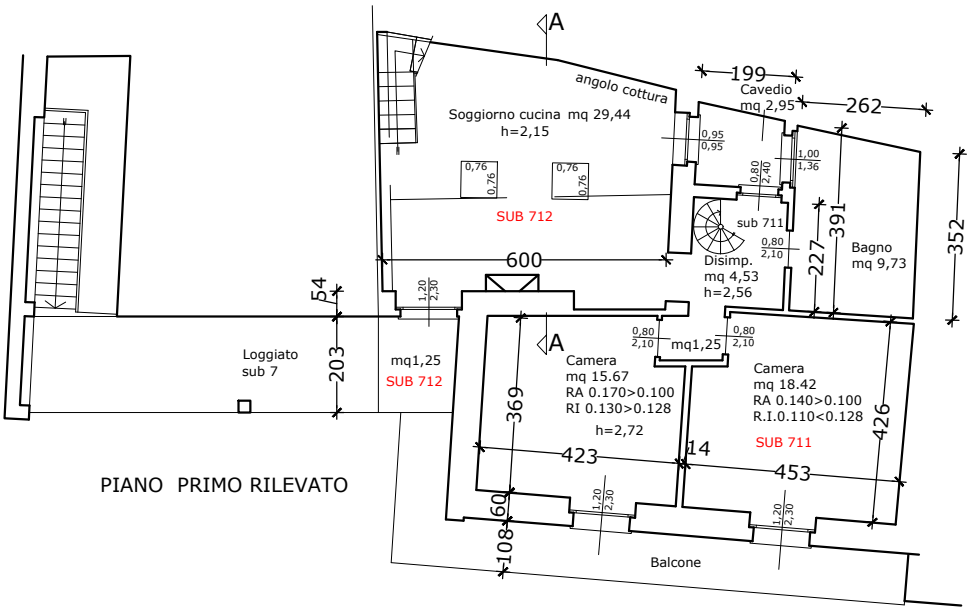


IL PERIMETRO NEL SUO INSIEME VARIA DI CIRCA IL 4%, E ALCUNE DELLE DIFFORMITA' SONO DOVUTE ALLE ANGOLAZIONI DELLE PARETI PERTANTO SI POTREBBERO IPOTIZZARE COME ERRORI GRAFICI DI RAPPRESENTANZA.
LE MAGGIORI DIFFORMITA' RIGUARDANO I DIVISORI INTERNI E LA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.
I LOCALI DOVREBBERO ESSERE STATI REALIZZATI IN PERIODO ANTE 1977 CONSIDERATO CHE, CON LA PRATICA DEL 1978, E' STATA RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL BAGNO AL PIANO SOPRASTANTE.
SI POTREBBE PROCEDER CON UNA SANATORIA CHE PREVEDE UNA SANZIONE DI € 1032,00 PIU' DIRITTI DI SEGRETERIA DA €100,00.

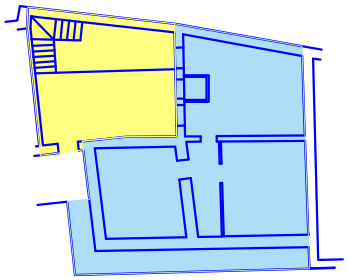
CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)

AL PIANO PRIMO ABBIAMO UN UNICO APPARTAMENTO CHE VIENE IDENTIFICATO CON DUE NUMERI CATASTALI DIFFERENTI, INFATTI IL SOGGIORNO CON IL SOPPALCO VIENE IDENTIFICATO CON IL SUB 712 MENTRE IL REPARTO NOTTE VIENE IDENTIFICATO CON IL SUB. 711. IL SOGGIORNO CON SOPPALCO VIENE RIPORTATO NELLE TAVOLE ALLEGATE ALLA PRATICA DI CONDONO MENTRE IL REPARTO NOTTE VIENE RIPORTATO NELLE TAVOLE DEL CONDONO CON UNA SISTEMAZIONE SIMILE SE NON IDENTICA A QUANTO RILEVATO. TALE SOLUZIONE DISEGNATA NON E' OGGETTO DI CONDONO E NON VI SONO PRATICHE CHE LA APPROVANO PERTANTO VIENE CONSIDERATA L'ULTIMA SOLUZIONE APPROVATA CHE E' QUELLA ALLEGATA ALLA PRATICA DEL 1978

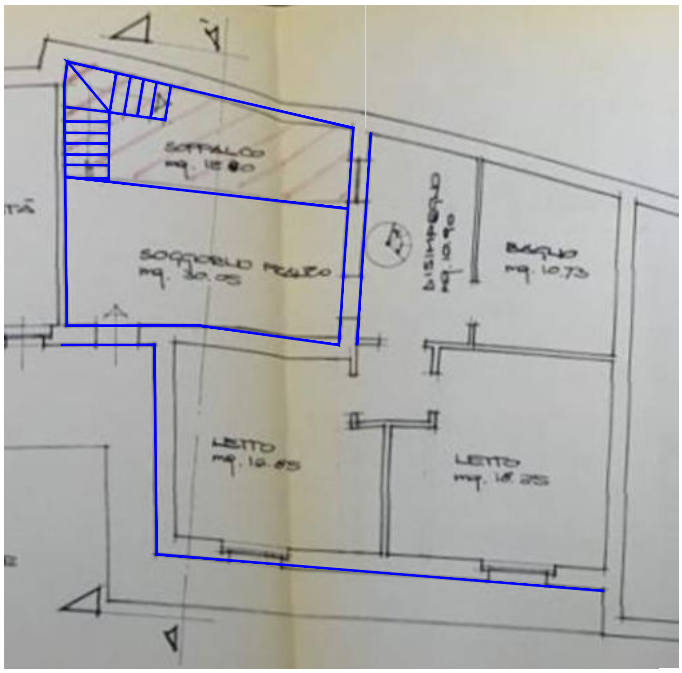


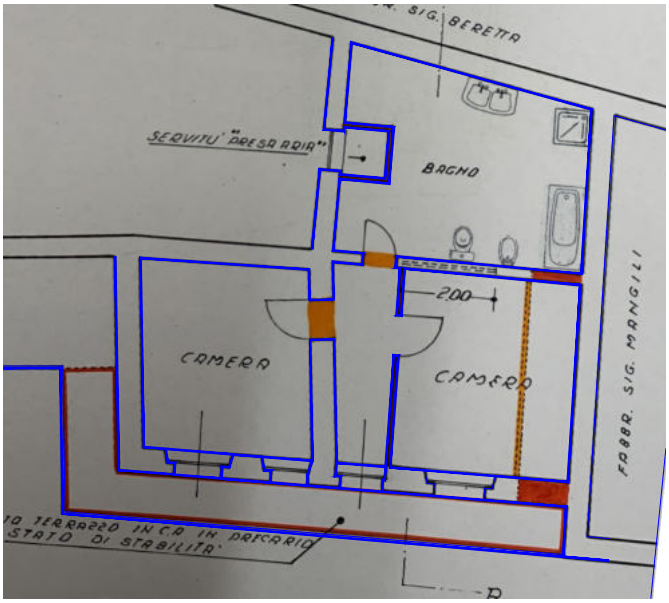
PIANO PRIMO RILEVATO



Pratica n. 928 del 1978

Pratica condono 1986



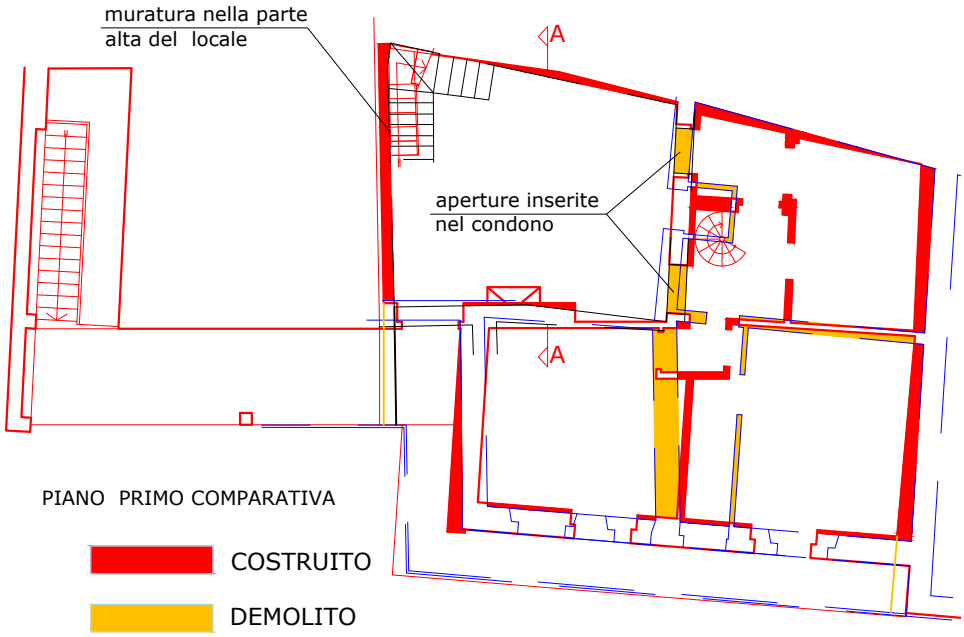


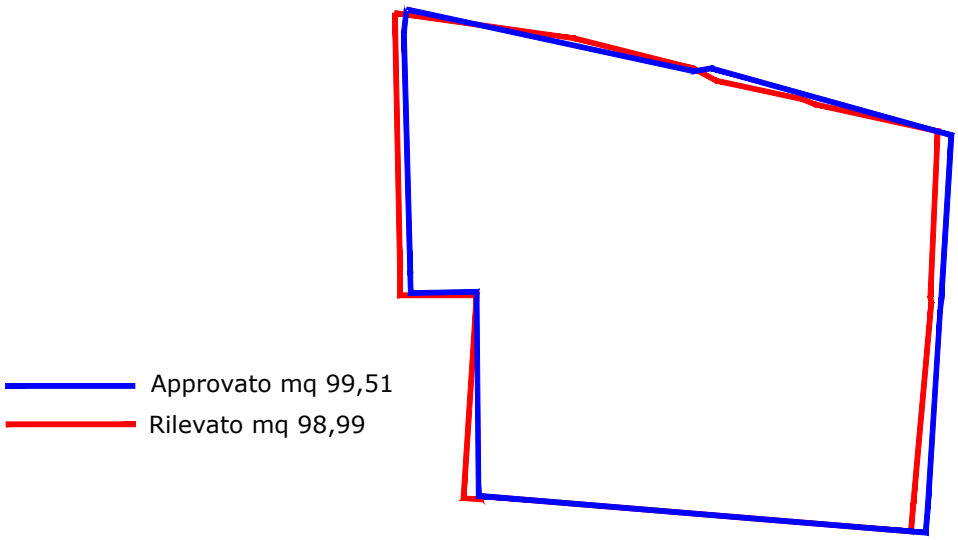
QUI SOPRA SONO STATE RICOSTRUITE LE PIANTE DEL SOGGIORNO CON SOPPALCO E DELLA ZONA NOTTE RIPORTATE RISPETTIVAMENTE NELLE TAVOLE DI CONDONO DEL 1986 E DELLA PRATICA N. 928 DEL 1978 RELATIVA ALLA FORMAZIONE DI NUOVO BAGNO

CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)

LE PIANTE RICOSTRUITE SONO STATE AFFIANCATE E SOVRAPPOSTE ALLA PIANTA RILEVATA.
LA DISPOSIZIONE INTERNA PRESENTA VARIE DIFFORMITA' NELLA DISPOSIZIONE DEI MURI DIVISORI INTERNI E NELLA INCLINAZIONE DEGLI STESSI COSI COME ALCUNE DEI MURI PERIMETRALI.
IL RILIEVO E' STATO ESEGUITO CON TRAMITE DIAGONALI PERTANTO DOVREBBE ESSERE ESATTO PER QUANTO APPROVATO POSSIAMO IPOTIZZARE CHE VI SIANO STATI ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.
CONTRARIAMENTE ALLA PARTE INTERNA IL PERIMETRO NON VARIA DI MOLTO





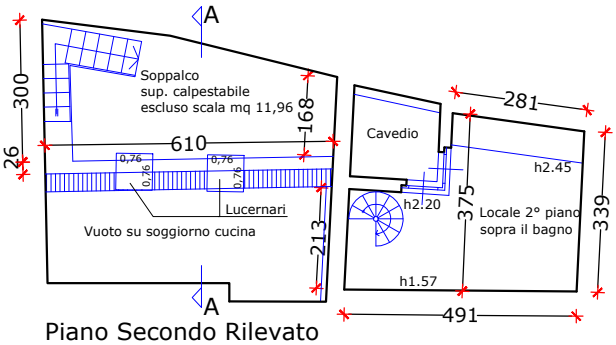
La variazione non è essenziale (art. 54 L.R. 12/2005) considerate le imperfezioni dei disegni realizzati in periodo diversi e ricostruiti anche se privi di quote riscalando i disegni reperiti.
Lo stesso possiamo ipotizzare per la volumetria infatti anche l'altezza approvata è maggiore di quanto realizzato.
Art. 34 bis dpr 380 - Tolleranze costruttive
Per gli interventi realizzati entro il 24/05/2024 costituiscono inoltre tolleranze esecutive il minore dimensionamento dell'edificio .....

PENSO CHE SIA POSSIBILE SANARE LA SITUAZIONE SOPRA RIPORTATA SE NON FOSSE CHE VI SONO PROBLEMI LEGATI ALLA PRESENZA DEL BALLATOIO AL SECONDO PIANO E DEL CAVEDIO.
SITUAZIONE CHE VIENE ANALIZZATA NELLE SEGUENTI PAGINE

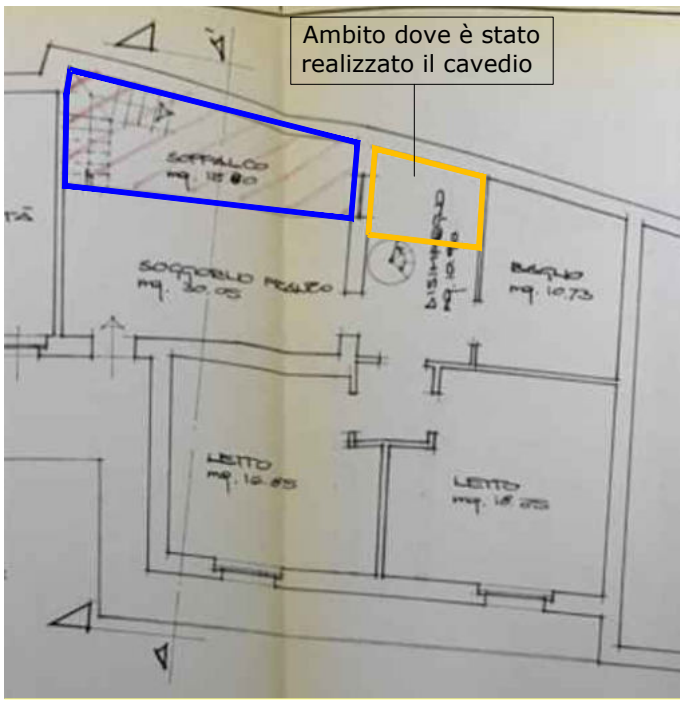
CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

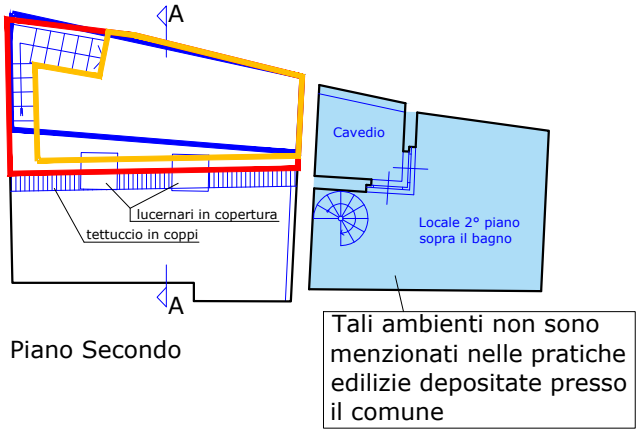
NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)

Piano secondo dove vi troviamo il soppalco oggetto del condono 1986 e vi troviamo un locale sottotetto raggiungibile tramite scala a chiocciola posto sopra il bagno ma non inserito in alcuna pratica.
Tale ambiente non ha i requisiti per essere abitabile pertanto viene considerato come un semplice sottotetto non abitabile raggiungibile con scala interna e utilizzabile come deposito.
Inizio con l'analisi del ballatoio.



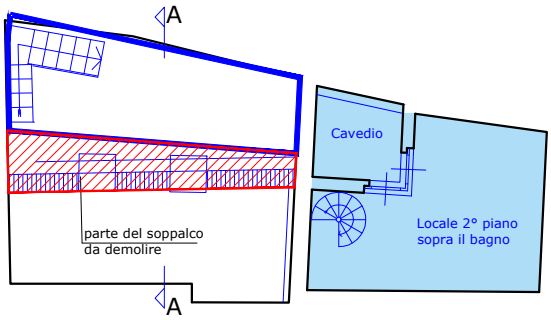
Piano Secondo Rilevato





Piano Secondo

BALLATOIO OGGETTO DEL CONDONO 1986
Il disegno allegato alla pratica di condono è privo di quote pertanto è stato scalato anche se l'immagine evidenzia che il disegno cartaceo presenta una piega. Quanto ottenuto non è preciso il tratto blu racchiude una superficie di mq 12.48
La superficie condonata e riportata nei disegni è di mq 12.00 (la scritta è pasticciata) e comprende anche la scala (vedi striatura rossa) pertanto il disegno scalato corrisponde anche se non è preciso.
La superficie rilevata se comprendo tutto escluso il tettuccio in coppi (linea rossa) è pari a mq 16.61 mentre se considero la sola superficie calpestabile (linea gialla) è pari a mq 11.96



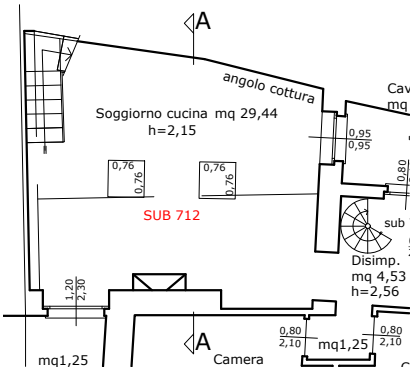
Piano Secondo

Il tutto sembrerebbe facilmente risolvibile in quanto basterebbe rimuovere la parte di ballatoio costruita in aumento rispetto alla superficie condonata ma così non è in quanto vi sono alcuni parametri che non vengono rispettati.

PARTE DA RIMUOVERE PERCHE' IN AUMENTO RISPETTO A QUANTO APPROVATO

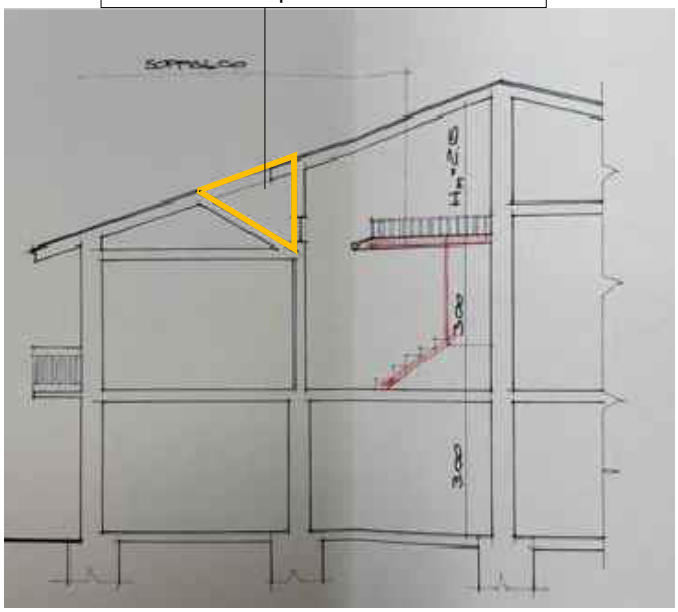
CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

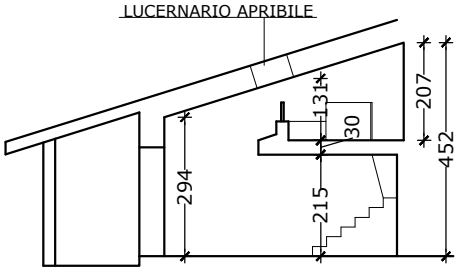
NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)



Quanto riportato nell'art. 32.3.6 - Soppalchi del regolamento edilizio comunale corrisponde a quanto riportato nel regolamento locale d'igiene tipo della regione Lombardia.
Nell'art. 32.3.6 si riporta che: qualora la superficie del soppalco non superi 1/3 della superficie del locale, l'altezza netta sia della parte inferiore che della parte superiore non deve essere inferiore a mt 2,10, mentre qualora la superficie del soppalco dovesse raggiungre 1/2 della superficie del locale l'altezza sia della parte inferiore che della parte superiore dovrà essere di almeno 2,30 mt.
La superfice del locale è di mq 29.44 mentre la superficie del ballatoio è di mq 12,00, se considero quello approvato mentre è mggiore la supeficie realizzata. In questo caso la superficie del soppalco è maggiore di 1/3 ed inferiore ad 1/2 della superficie del locale pertanto andrebbe rispettata l'altezza minima di mt 2,30. Parametro non rispettato.

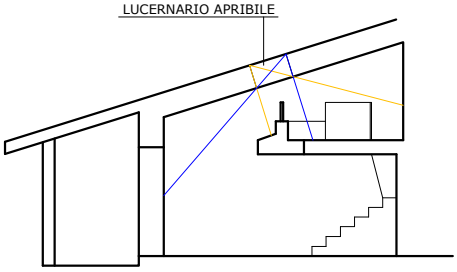
Apertura in copertura non realizzata perché sono stati realizzati due lucernari in copertura

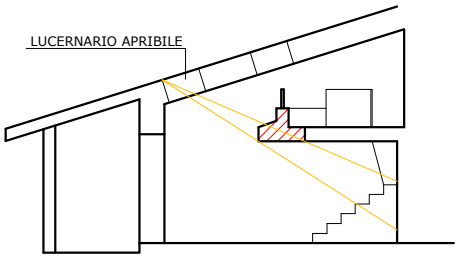




Ulteriore punto dell'art. 32.3.6 - Soppalchi cita che: "entrambe le parti sopra e sotto, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a mt 1,00 di altezza. Anche questo parametro non è rispettato

Ulteriore punto dell'art. 32.3.6 - Soppalchi cita che: qualora la superficie utile del soppalco sia superiore ad $\frac{1}{3}$ della superficie utile del locale sottostante (trattasi del nostro caso), il vano principale ed i vani secondari devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante; **in ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.**
Anche questo parametro non viene rispettato in quanto la soletta del soppalco limita la funzionalità delle aperture poste nella copertura come dimostrato dallo schema sotto riportato.

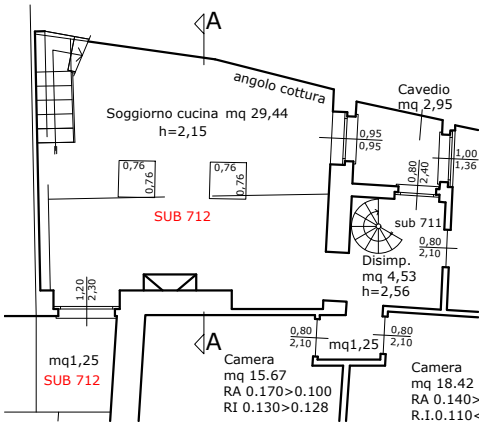




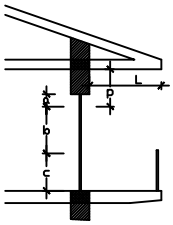
Una migliore illuminazione è ottenibile spostando il lucernario più a valle soprattutto se viene rimossa la superficie di soppalco in aumento rispetto a quanto approvato

CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)



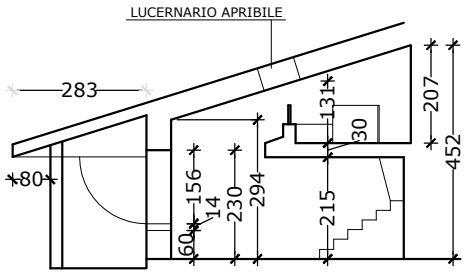
PIANTA RILEVATA



Schema esplicativo superficie illuminante utile

Legenda
L = lunghezza dell'aggetto superiore
p = proiezione dell'aggetto = L/2
si calcola solo per L > di cm 120
a = sup. finestrata utile per 1/3 agli effetti dell'aeroilluminazione
b = sup. utile agli effetti dell'aeroilluminazione
c = sup. anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione (cm 60)
La sup. finestrata utile è uguale a: b + 1/3 di a

SCHEMA DI CALCOLO



Gli spessori del solaio di copertura e della gronda sono ipotizzati così come si ipotizza la sporgenza della gronda in queste condizioni l'altezza utile di calcolo dell'apertura è di 1.56/3+0.14= mt 0.66

SEZIONE PORTA INGRESSO

PER QUANTO RIGUARDA LA SUPERFICIE AEROILLUMINANTE DEL SOGGIORNO DI SEGUITO VIENE EFFETTUATA UNA VELOCE VERIFICA CHE VIENE REALIZZATA COME DA SCHEMA SOPRA RIPORTATO.
COME MEGLIO VERRA' SPIEGATO NELLE PAGINE SUCCESSIVE IL CAVEDIO NON E' A NORMA PERTANTO NELLA VERIFICA NON VIENE CONSIDERATA L'APERTURA IN PROSSIMITA' DELL'ANGOLO COTTURA.
I LUCERNARI IN COPERTURA SONO APRIBILI.

R.A.1.20x2.30 = mq 2.76
2x0.76x0.76 = mq 1.16
---
totale mq 3.92 : 29.44 = 0.133>0.100 VERIFICATO

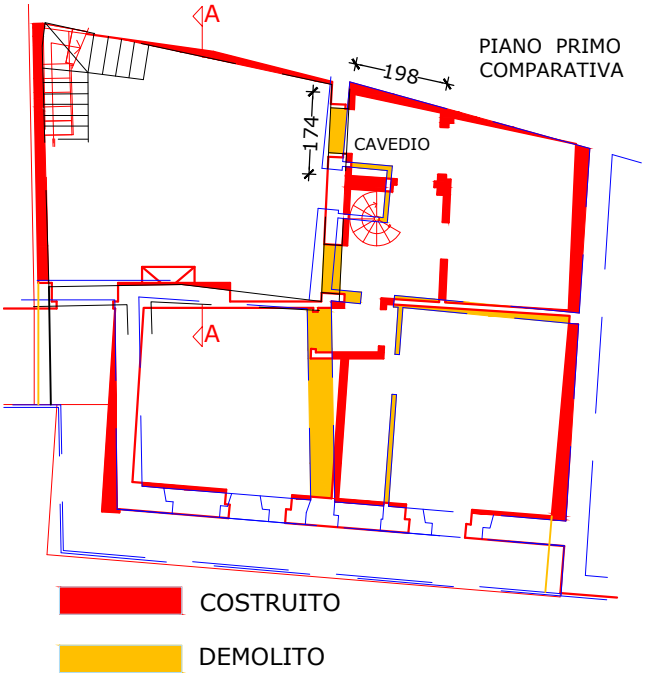
R.I.
ALTEZZA UTILE 0.14+1.56:3 = mq 0.66
1.20x0.66 = mq 0.79 x 8 = mq 6.32
2 x 0.76x0.76 = mq 1.16 x 10 = mq 11.60
---
totale mq 17.92 x 8 NON E' VERIFICATO

PER SODDISFARE I REQUISITI E' NECESSARIO SOSTITUIRE GLI ATTUALI LUCERNARI CON ELEMENTI DI MAGGIORI DIMENSIONI AD ESEMPIO DUE DA MT 1.00X1.20
1.20x0.66 = mq 0.79 x 8 = mq 6.32
2x1.00x1.20 = mq 2.40 x 10 = mq 24.00
---
totale mq 30.32 > mq 29.44 VERIFICATO

COME RIPORTATO NEL DISEGNO DELLA PAGINA PRECEDENTE SI DOVRANNO POSIZIONARE I NUOVI LUCERNAI IL PIù POSSIBILE A VALLE PER POTER MEGLIO ILLUMINARE LA PARTE SOTTOSTANTE AL SOPPALCO.
A MIO GIUDIZIO IN OGNI CASO L'ILLUMINAZIONE DELLA PARTE INFERIORE E' DIFFICOLTOSA ED INOLTRE NON BISOGNA DIMENTICARE CHE NON VENGONO RISPETTATI VARI PARAMETRI TRA I QUALI LE ALTEZZE.
POTREMMO CONSIDERARE CHE IL SOPPALCO E' STATO CONDONATO E PERTANTO E' STATO REGOLARIZZATO, MA NON POSSIAMO NON CONSTATARE CHE QUANTO CONDONATO E' MOLTO DIVERSO DA QUANTO REALIZZATO SIA COME ESTENSIONE DELLA SUPERFICIE IN PIANTA CHE COME ALTEZZE.
LE OPERE REALIZZATE NON SONO CONFORMI A QUANTO APPROVATO E, VISTO IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE NONCHE' IL REGOLAMENTO D'IGIENE TIPO DELLA REGIONE LOMBARDIA, NON SONO SANABILI.
E' MOLTO PROBABILE CHE LA SOLUZIONE PERCORRIBILE SIA QUELLA DEL RIPRISTINO DEI LUOGHI ELIMINANDO IL SOPPALCO IN MODO DA CREARE UN AMBIENTE ALTO, ARIEGGIATO, DOTATO DI ADEGUATI LUCERNARI A TETTO, APRIBILI ELETTRICAMENTE, CHE GARANTISCANO UNA ILLUMINAZIONE ED UN RICAMBIO D'ARIA ADEGUATO.
TALE INTERVENTO A CORPO VIENE STIMATO IN € 20.000,00 E COMPRENDE LA RIMOZIONE DEL SOPPALCO, LA RASATURA E LA TINTEGGIATURA DELLE PARETI, LA SOSTITUZIONE DEGLI ATTUALI LUCERNATI CON MODELLI DI MAGGIORE DIMENSIONE, ECC.

CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)



REGOLAMENTO COMUNALE
ART. 32.4.11 - CAVEDI
LIMITATAMENTE AI FABBRICATI DELLA ZONA DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (ZONA A) PUO' ESSERE PERMESSA LA COSTRUZIONE DI CAVEDI O POZZI DI LUCE SOLTANTO PER DARE LUCE ED ARIA A SCALE, BAGNI, CORRIDOI, CANTINE, RIPOSTIGLI ESCLUSI SEMPRE I LOCALI DI ABITAZIONE.
LE DIMENSIONI DEI CAVEDI NON POSSONO ESSERE IN PIANTA MINORI DI MT 3.00 PER LATO E MQ 9.00 DI SUPERFICIE.
I CAVEDI DEVONO ESSERE PERMANENTEMENTE APERTI IN ALTO IN MODO DA CONSENTIRE UNA SUFFICIENTE VENTILAZIONE.
VERSO I CAVEDI E' VIETATO QUALSIASI SPORTO AGGETTANTE.
I CAVEDI DEVONO AVERE I MURI LISCI E INTONACATI A CALCE E UNA COMUNICAZIONE CON LE VIE O CON I CORTILI PER MEZZO DI UN ANDITO CHIUSO DA SEMPLICE CANCELLO AVENTE SEZIONE LIBERA DI ALMENO MQ 4.00 IN MODO CHE SI ABBIA CONTINUO RINNOVO D'ARIA.

IL NOSTRO CAVEDIO NON RISPETTA I PARAMETRI PREVISTI NELL'ART. 32.4.11 DEL REGOLAMENTO COMUNALE SOPRA RIPORTATO.
PER PRIMA COSA IL NOSTRO EDIFICIO E' CLASSIFICATO NEL PIANO URBANISTICO COME ZONA B3 E NON SI TROVA IN ZONA STORICA (ZONA A) PERTANTO NON E' CONSENTITA LA FORMAZIONE DI CAVEDI.
IN SECONDA BATTUTA AMMESSO E NON CONCESSO CHE VENGA ACCETTATO IL CAVEDIO ESISTENTE QUESTO DOVREBBE FORNIRE LUCE ED ARIA AI SOLI AMBIENTI DI SERVIZIO E NON AL SOGGIORNO, DA QUI LA DECISIONE DI NON CONSIDERARE L'APERTURA IN ZONA ANGOLO COTTURA NELLA VERIFICA DEI RAPPORTI AEROILLUMINANTI.
ULTERIORE PARAMETRO NON RISPETTATO SONO LE MISURE MINIME INFATTI, ALLA LUCE DI QUANTO RICHIESTO DALL'ARTICOLO 32.4.11, IL CAVEDIO ESISTENTE E' TROPPO PICCOLO.
ALTRO PUNTO CHE CI INTERESSA E' QUELLO RELATIVO ALLA APERTURA DEL CAVEDIO CHE AD OGGI E' CHIUSO.

COME SOLUZIONE DEL PROBLEMA PROVO A CONSIDERARE LA SOLUZIONE MENO COSTOSA. INFATTI NON PREVEDO DI DEMOLIRE IL CAVEDIO CON CONSEGUENTE NECESSITA' DI INTERVENIRE SULLE PARETI E SUL PAVIMENTO INTERESSATI DALLE DEMOLIZIONI.
LA SOLUZIONE IPOTIZZATA E' QUELLA DI MANTENERE L'AMBIENTE ESISTENTE ADIBENDOLO A RIPOSTIGLIO. CHIUDO IL FORO IN COPERTURA (SI POTREBBE VALUTARE CON IL TECNICO COMUNALE LA POSSIBILITA' DI MANTENERE LA CHIUSURA A VETRO ESISTENTE) E VERIFICO LA POSSIBILITA' DI PORTARE LUCE NATURALE NEL BAGNO TRAMITE APPOSITO TUBO.
IL BAGNO DOVRA' ESSERE DOTATO DI ASPIRAZIONE FORZATA ED ANCHE LA CALDAIA, POSIZIONATA NEL CAVEDIO DOVRA' ESSERE DOTATA DI ASPIRAZIONE ARIA DALL'ESTERNO.
TALE INTERVENTO VIENE STIMATO IN € 7.000,00.

QUANTO SOPRA PER STIMARE LA SISTEMAZIONE DEL CAVEDIO MA RESTA DA SANARE LA DIVERSA DISPOSIZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E DELLE APERTURE ESTERNE.
INFATTI, INTERNAMENTE L'IMMOBILE , DA UNA DISPOSIZIONE SENZA DISIMPEGNO E POCO FUNZIONALE E' STATO TRASFORMATO IN UN AMBIENTE PIU' COMODO E FRUIBILE CON UN ACCESSORIO IN AGGIUNTA QUALE IL SOTTOTETTO POSTO SOPRA IL BAGNO RAGGIUNGIBILE TRAMITE SCALA A CHIOCCIOLA INTERNA.
PER IL CALCOLO DELLA SANZIONE SI FA RIFERIMENTO ALL'ART. 36-BIS, COMMA 5 LETTERA B) PRIMA PARTE.
LA SANZIONE SARA' PARI AL DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE VALUTATO DAI COMPETENTI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, IN UNA MISURA, DETERMINATA DAL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, NON INFERIORE A 1.032,00 € E NON SUPERIORE A 10.328,00 €.

PER IL CALCOLO DELLA SANZIONE SI RENDE NECESSARIO INOLTRARE UNA PRATICA IN SANATORIA CON LA QUALE IL RESPONSABILE D'UFFICIO PUO' INTERPELLARE L'AGENZIA DELLE ENTRATE E DI CONSEGUENZA DETERMINARE LA SOMMA DA RICHIEDERE.
IN VIA CAUTELATIVA CONSIDERO L'IMPORTO DI € 10.000,00

CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)

ART. 14 -Edifici in difformità
Nel seguente articolo delle NTA vigenti, si riporta che i fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione.
I nostri immobili si trovano in zona B3, zone già edificate ad alta densità dove sono assentiti solo interventi che non comportino aumento di volume e di superficie coperta superiore al 5%.
Aumenti una tantum acconsentiti solo per adeguamento igienico sanitario, e per il superamento delle barriere architettoniche.

Segnalo inoltre che, visto l'articolo di cui sopra, i vari accessori, garage, wc, magazzeno, ecc. qualora venissero abbattuti molto probabilmente non potranno essere ricostruiti. Questi potranno avere solo un intervento di manutenzione.
Lo stesso proprietario mi ha riferito che voleva sostituire gli attuali edifici con un nuovo pergolato ma non è stato possibile.

PER QUANTO SOPRA RIPORTATO **NON DICHIARO LA CONFORMITA' EDILIZIA**

DI SEGUITO ALLEGO LE PARTI DEL REGOLAMENTO COMUNALE E DELLE NTA CONSULTATE.

I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (anti-latrine, anti-doccia, ecc.). Per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

La superficie utile minima da attribuire ai servizi igienici è di mq. 4,00 se disposti in un unico vano.

I servizi igienici supplementari possono avere una superficie e una dotazione di apparecchi sanitari inferiori a quanto sopra prescritto.

Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, anti-latrine, ecc. devono possedere le seguenti caratteristiche particolari:

- pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm. 180 di regola piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone.

ART. 32.3.6 - SOPPALCHI

La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed alla altezza delle parti sia inferiori che superiori.

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante sia almeno di m. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Saranno ammesse graduazioni intermedie, da sottoporre a verifica da parte della struttura tecnica comunale che potrà avvalersi, eventualmente, del supporto della competente ATS; in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui al comma precedente.

Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m. 1,00 di altezza.

Qualora la superficie utile del soppalco sia superiore ad 1/3 della superficie utile del locale sottostante, il vano principale ed i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante; in ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

ART. 32.4 - QUALITÀ DELL'ARIA, AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROMETRICI

Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e salubrità dell'aria siano le migliori tecnicamente possibili.

Nelle abitazioni deve essere altresì impedita l'immissione ed il riflusso negli ambienti dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di sostanze inquinanti in essi prodotte.

Comune di Bonate Sotto Prot.0015473 del 06-12-2021 arrivo Cat. 6 Cl. 1

- l'altezza delle pareti deve essere misurata secondo la normativa di PGT.;
- i lati del cortile confinanti con altre proprietà, sia che questi lati siano inedificati, sia che siano edificati ad altezza minore di quella massima consentita nella zona, devono essere considerati pari all'altezza massima prevista nella zona territoriale omogenea;
- se vi sono costruzioni di altezza maggiore di quella prevista nella zona territoriale omogenea si valuterà nel computo l'altezza effettiva;
- l'area dei cortili può essere tanto di ragione esclusiva dell'edificante come appartenere a due o più proprietari di aree finitime; in quest'ultimo caso i cortili confinanti, possono, agli effetti del presente articolo, essere considerati come un unico cortile, purché ciò risulti da convenzione di reciproca servitù perpetua, da stipularsi tra i rispettivi confinanti a loro spese a mezzo di atto pubblico da trascriversi nei registri immobiliari; copia dell'atto stesso con la prova dell'avvenuta trascrizione spetterà al Comune;
- i muri divisori di proprietà esistenti nei cortili formati ai sensi del presente articolo, quando siano costituiti da muri non eccedenti l'altezza di m. 2,00, vengono considerati come non esistenti;
- i cortili esistenti non possono essere frazionati da nuovi muri divisori;
- per cortili di forma oblunga o comunque irregolare, il calcolo si ottiene scomponendoli in cortili elementari ed ognuno di essi deve corrispondere alle norme regolamentari in relazione alle pareti che su di essi prospettano;
- è considerato oblungo un cortile quando il suo lato è inferiore a un terzo del lato maggiore.

È vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare o peggiorare, se già deficienti, le condizioni regolamentari dei cortili preesistenti, anche se appartenenti a diversi proprietari.

Nei cortili è consentita la sporgenza di balconi, che non comportino chiusure tali da farli considerare come un corpo aggiunto a quello dell'edificio.

I cortili devono essere rifiniti con pavimentazione di carattere permanente.

ART. 32.4.10 - PATII

I patii sono spazi preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e possono essere privi di comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

I patii devono avere una superficie netta non inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

ART. 32.4.11 - CAVEDI

Limitatamente ai fabbricati della zona del nucleo di antica formazione (zona territoriale omogenea A) può essere permessa la costruzione di cavedi o pozzi di luce soltanto per dare luce ed aria a scale, bagni, corridoi, cantine, ripostigli esclusi sempre i locali di abitazione.

Le dimensioni dei cavedi non possono essere in pianta minori di m 3 per lato e mq 9,00 di superficie.

I cavedi devono essere permanentemente aperti in alto in modo da consentire una sufficiente ventilazione.

Verso i cavedi è vietato qualsiasi sporto aggettante.

I cavedi devono avere i muri lisci e intonacati a calce e una comunicazione con le vie o con i cortili per mezzo di un andito chiuso da semplice cancello avente sezione libera di almeno mq 4,00 in modo che si abbia continuo rinnovo d'aria

ART. 32.4.12 - CAVEDI TECNICI O PASSI D'UOMO

Comune di Bonate Sotto Prot.0015473 del 06-12-2021 arrivo Cat. 6 Cl. 1

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

ART. 32.5 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

ART. 32.5.1. - ILLUMINAZIONE

Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi aperti (quali vie piazze, cortili, patii.)

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord. È pertanto vietata la realizzazione di alloggi monoaffaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30 gradi

Possono usufruire dell'illuminazione artificiale e, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire adeguate condizioni di comfort i seguenti ambienti:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione
- pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
- locali non destinati alla permanenza di persone;
- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
- i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
- le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.

Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previa valutazione da parte della struttura tecnica comunale che potrà avvalersi, eventualmente, del supporto della competente ATS.

ART. 32.5.2 - REQUISITI DI ILLUMINAZIONE NATURALE E DIRETTA

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.

La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad una altezza di m. 0,90 del pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla luce

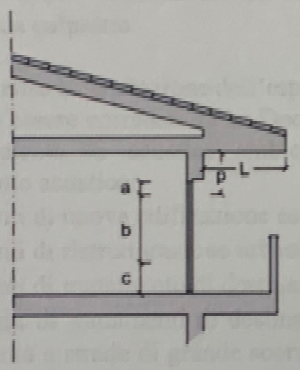
architettonica detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato. Per gli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

Per distanze maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti andrà adeguatamente dimensionata attraverso la redazione di uno specifico progetto illuminotecnico

Per locali destinati ad uffici e/o attività produttive dovrà essere assicurato un rapporto illuminante pari o superiore a 1/10, a prescindere dalla profondità del locale.

Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad una altezza di cm. 60 e la quota superiore coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiore a cm. 120 calcolata per una altezza p=L/2 (ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dell'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.

La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti (vedi figura seguente).



Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore
P = proiezione dell'aggetto = L/2 si calcola solo per L > 120 cm.
a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti dell'illuminazione
b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione
c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione (c = 60 cm)
Superficie finestrata utile S = b + 1/3*a.

Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale qualora sia omogeneo all'interno del locale, vale anche al fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

Le serre bioclimatiche, descritte all'Art. 66 - Serre bioclimatiche, non comportano riduzione dei rapporti illuminanti.

ART. 32.5.3 PARTI TRASPARENTI E VISIONE LONTANA

- mt. 7,50 nel caso di strade con larghezza non inferiore a mt. 7,00 e non superiore a mt. 15,00;

E' ammessa la facoltà di deroga alle distanze sopra definite, all'interno del centro abitato, in caso di ricostruzioni o nuova edificazione nel rispetto di allineamenti precostituiti, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

- Articolo 9 -

ALLINEAMENTI STRADALI.

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a:
Fuori dai centri abitati 3 mt.

Per le tipologie non disciplinate dal precedente comma l'allineamento delle recinzioni sarà concesso a non meno di 60 cm. dalla strada, previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti al precedente comma.

- Articolo 10 -

COSTRUZIONI ACCESSORIE.

Non sono ammessi fabbricati accessori nelle aree libere circostanti i fabbricati, ad eccezione di autorimesse interamente interrate o affioranti per massimo 0,60 metri dal terreno naturale e ricoperte di terra con cotica erbosa.

Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- Articolo 11 -

DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio.

Si dice:

- prevalenti (qualificanti l'intervento edilizio)
- accessorie o complementari (che integrano le funzioni prevalenti e possono essere attuate in una misura massima prestabilita in rapporto percentuale a quelle prevalenti per ogni singolo lotto di edificazione o comparto attuativo
- non ammissibili (assolutamente non compatibili con l'ambito di intervento)

La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e dei singoli ambienti degli edifici deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, che in quelli di intervento urbanistico preventivo.

- Articolo 12 -

SOTTOTETTI.

Il recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, con modifica delle falde del tetto e/o della loro imposta, non è ammesso nelle zone di espansione residenziale soggette a piano attuativo e nei nuclei di antica formazione.

- Articolo 13 -

AUTORIMESSE AL SERVIZIO DELLE UNITA' RESIDENZIALI.

A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio, nella misura così stabilita:

Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

•Densità fondiaria:	**:**	**mc./mq.**	**0,80**
•Altezza max:	**:**	**m.**	**6,50**
•Piani abitabili	**:**	**n.**	**2**

- Articolo 21

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO – B4

Comprende parti del territorio già edificate a bassa densità zonale nelle quali saranno assentiti esclusivamente gli interventi edilizi che non comportino aumenti volumetrici e della superficie coperta, superiori al 5%.

Tali aumenti sono consentiti per gli edifici esistenti al la data di adozione del presente PdR soltanto una tantum per l'adeguamento igienico sanitario, e per il superamento delle barriere architettoniche; non è comunque consentito alcun aumento volumetrico e di superficie coperta agli edifici che hanno già utilizzato tale facoltà con il P.R.G. precedente.

Articolo 21bis:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – B5

In questi ambiti le tipologie di interventi possibili e le destinazioni ammesse e non ammesse sono le stesse definite per le zone residenziali, salvo quanto previsto specificatamente dal presente articolo.

In questi ambiti l'attività edilizia è subordinata ad un Permesso di Costruire Convenzionato, finalizzato alla realizzazione di opere, servizi e/o cessione di aree alla Pubblica Amministrazione. La convenzione urbanistica, sostituibile anche da un atto unilaterale d'obbligo, dovrà prevedere le realizzazioni e/o cessioni prescritte dal presente articolo. Ove specificato e solo previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale,

Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

la cessione e/o realizzazione di aree ed opere potranno essere sostituite dalla relativa corresponsione di una quota in denaro (tipo monetizzazione) che verrà stabilita annualmente dalla stessa Amministrazione Comunale.

Spec-1:

Volumetria complessiva estesa a tutta la zona B5 pari a mc. 1.000

Altezza massima pari a quella definita per la zona B2

Ogni intervento è subordinato alla verifica del rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici circostanti ed alla realizzazione di opere di standard qualitativo finalizzate al potenziamento del sistema infrastrutturale della zona est del paese, di importo pari (eventualmente monetizzabile) a quanto stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume aggiuntivo realizzato.

La realizzazione delle opere è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Spec-2:

Volumetria complessiva estesa a tutta la zona B5 pari a mc. 800 in aggiunta alle volumetrie esistenti.

Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

Ogni intervento è subordinato alla verifica del rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici circostanti ed alla realizzazione di opere di standard qualitativo finalizzate al potenziamento del sistema infrastrutturale della zona est del paese, di importo pari (eventualmente monetizzabile) a quanto stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume aggiuntivo realizzato.

La realizzazione delle opere è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Spec-3:

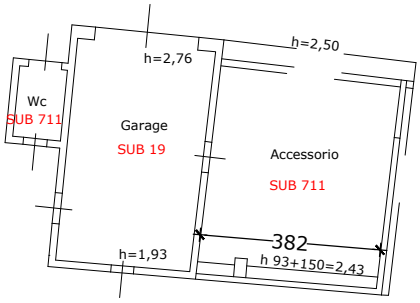
Volumetria complessiva estesa a tutta la zona B5 pari a mc. 1.100

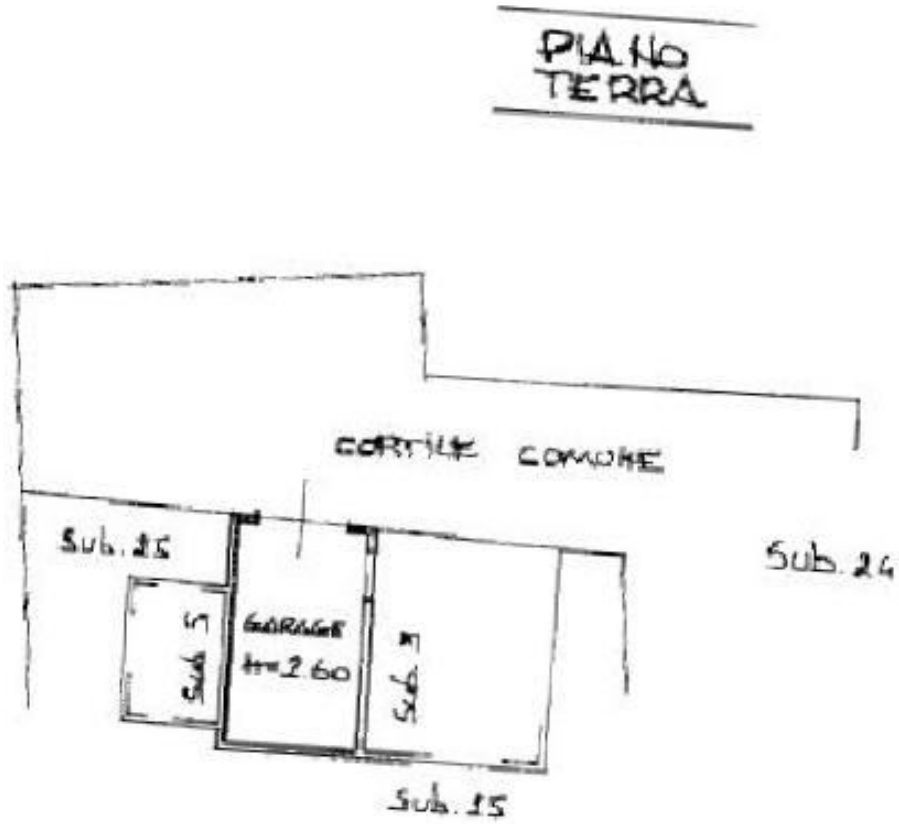
Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

CONFORMITA' CATASTALE

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)



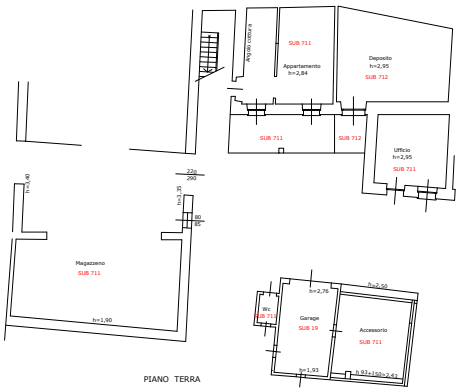


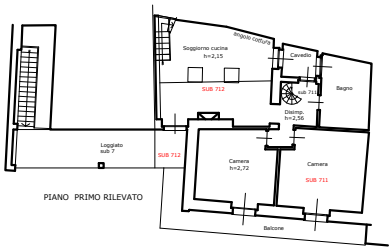
Piccole modifiche come la posizione della finestra o la mancanza di alcune aperture
Per il trasferimento sono modifiche che non cambiano il classamento.
considerato che si devono aggiornare le altre schede nei costi ho considerato anche questa scheda in modo da aggiornare il tutto

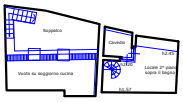
Non si dichiara la conformità catastale

CONFORMITA' CATASTALE

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)





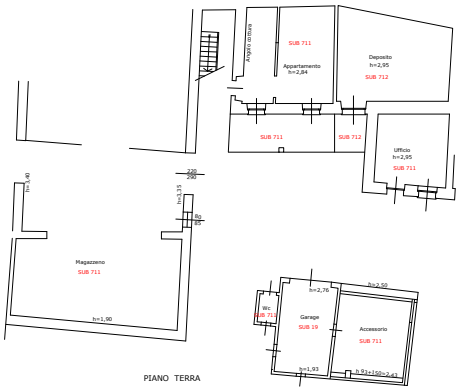


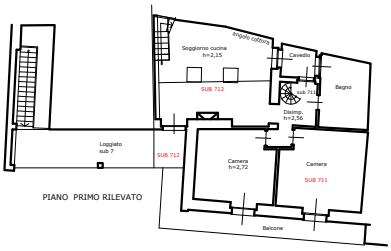
Piano Secondo Rilevato

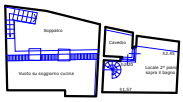
Al piano terra non vi sono differenze sostanziali tra quanto rilevato e quanto riportato nelle schede pertanto si potrebbe dichiarare la conformità edilizia mentre al piano primo e secondo vi sono delle difformità.
Nel disimpegno del reparto notte non viene indicato il cavedio ne il locale posto sopra il bagno raggiungibile tramite scala interna posta nel disimpegno.
Per tale motivo le schede andranno aggiornate e **non si dichiara la conformità catastale.**

CONFORMITA' CATASTALE

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)







Piano Secondo Rilevato

su tutti i piani non vi sono differenze sostanziali tra quanto rilevato e quanto riportato nelle schede pertanto **si dichiara la conformità catastale.**

Nei costi ho previsto di aggiornare le schede catastali perché se si dovrà intervenire eliminando il soppalco si dovrà aggiornare anche la scheda catastale.

CALCOLO SUPERFICI

NRGE 409/2024 LOTTO 01 - Via Mezzovate, 18 - Bonate Sotto (BG)

PIANO TERRA

LEGENDA SUPERFICI

PARTICELLA 329 SUB. 19

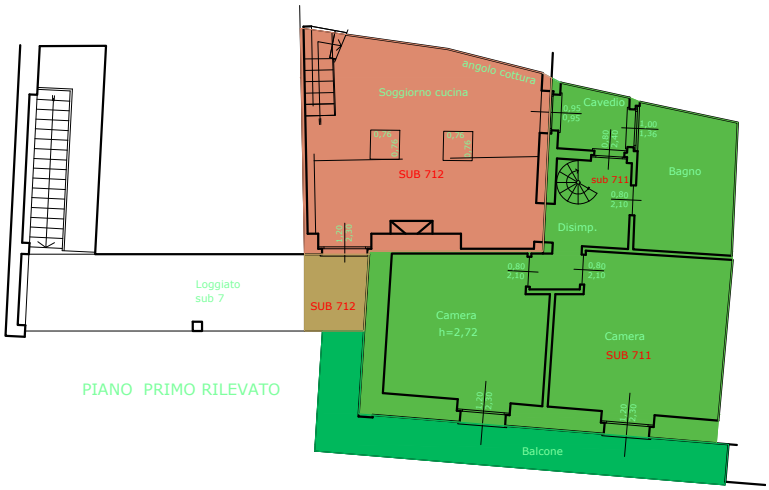
- GARAGE MQ 16,28

PARTICELLA 329 SUB. 711

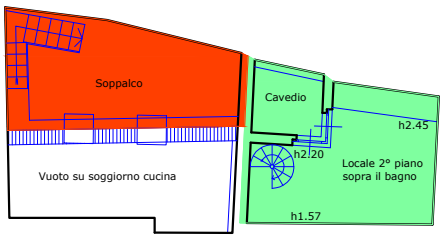
- ACCESSORIO-RIPOSTIGLIO MQ 18,25
- WC MQ 2,09
- MAGAZZENO MQ 92,13
- PICCOLO APPARTAMENTO P.T. MQ 30,62
- PORTICO P.T. MQ 11,29
- UFFICIO P.T. MQ 30,62
- REPARTO NOTTE P.P. MQ 64,56
- BALCONE P.P. MQ 14,13
- LOCALE SOPRA BAGNO P.2 MQ 19,43

PARTICELLA 329 SUB. 712

- DEPOSITO P.T. MQ 29,87
- SOGGIORNO P.P. MQ 34,98
- LOGGIATO MQ 3,34
- SOPPALCO P.2 MQ 16,97



PIANO PRIMO RILEVATO



Piano Secondo Rilevato