

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1.0 PREMESSA

OGGETTO:

**RICHIESTA DI STRALCIO ATR 10b - TEMU' LOCALITA' PLAZA (Via Valeriana)
MAPPALI 487, 489 e 490 - FOGLIO 14**

COMMITTENTI:

**Dalsass Annesore, P.zza XXVII Settembre, 10 - 25056 Ponte di Legno (BS)
Lissidini Peter, V. Sansovino, 15 - 20133 Milano (MI)**

PROGETTISTA:

Arch. Clelia Maria Bonardi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano, Sezione A, al numero 21418

2.0 INDIVIDUAZIONE CATASTALE E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata si colloca nella zona est del Comune di Temù, in prossimità del confine ovest del Comune di Ponte di Legno. L'area oggetto di richiesta di stralcio è censita al catasto del Comune di Temù al foglio n. 14, mappali 487, 489 e 490 e fa parte dell'ambito di trasformazione ATR 10, sub-comparto 10b. Il sub-comparto 10b è censito al catasto del Comune di Temù al foglio n. 14, mappali 87, 487, 488, 489, 490 e 491.

(vedasi allegato *Estratto di mappa catastale*)

2.1 ALCUNE CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Fino allo scorso anno il sub-comparto 10b era costituito dai mappali 84, 85 e 87 del foglio 14 intestati rispettivamente ai seguenti proprietari:

- MAPP. 84 e 85: Sigg.ri Saleri (Saleri Alessandro, Saleri Maria Rosa, Saleri Marialuisa Roberta, Saleri Mauro, Saleri Rossella) in comproprietà paritaria con la Società Cappellino S.r.l.;
- MAPP. 87: IDSC (Istituto per il Sostentamento del Clero)

Nel 2021 la Società Capellino S.r.l. vendeva la sua quota di metà superficie ai Sigg.ri Dalsass Annerose e Lissidini Peter, diventati quindi comproprietari paritari con i Sigg.ri Saleri dei mappali 84 e 85.

Nel 2022 l'IDSC vendeva la sua proprietà alla Società Miko S.r.l., diventata proprietaria del mappale 87.

A seguito della proposta divisionale proposta dai Sigg.ri Dalsass/Lissidini e accettata dai Sigg.ri Saleri i mappali 84 e 85 sono stati frazionati secondo lo schema planimetrico predisposto dai proponenti che individuava - stante la contorta planimetria - due lotti di disuguale superficie fondiaria, di seguito lotto 1 e lotto 2.

I Sigg.ri Saleri, ai quali era stata data la possibilità di scelta, hanno scelto di farsi assegnare il lotto 2, caratterizzato da una maggiore superficie fondiaria ma al contempo intercluso.

Di conseguenza ai Sigg.ri Dalsass/Lissidini veniva assegnato il lotto 1, caratterizzato da una minore superficie fondiaria ma agevolato dall'adiacenza, lungo tutto il confine nord, con la Via Valeriana.

Per accordi concordati e trascritti in atto notarile la diversa superficie fondiaria dei due lotti non rileva ai fini degli interventi edificatori ed entrambe le proprietà possono e devono procedere come se la loro superficie fosse paritaria. (vedasi allegato *Atto notarile Notaio Pittiani Caterina*)

Per accordi richiamati nell'atto notarile il lotto 1 si è impegnato a garantire diritto di passo e recesso pedonale e carrabile al lotto 2, e conseguentemente al lotto 3, altrimenti interclusi. A tal fine nella proprietà dei Sigg.ri Dalsass/Lissidini è stato identificato un mappale apposito (mapp. 489).

A seguito del frazionamento i due mappali 84 e 85 sono stati sostituiti dai mappali 487, 488, 489, 490 e 491 intestati rispettivamente ai seguenti proprietari:

- MAPP. 487, 489 e 490: Dalsass Annerose e Lissidini Peter - di seguito lotto 1;
- MAPP. 488 e 491: Sigg. ri Saleri (Saleri Alessandro, Saleri Maria Rosa, Saleri Marialuisa Roberta, Saleri Mauro, Saleri Rossella) - di seguito lotto 2;

Il mappale 87, intestato alla Società Miko S.r.l., è identificato come lotto 3.

3.0 ATR 10 E DESCRIZIONE DEL SUB-COMPARTO 10b

La suddivisione in più sub-comparti dall'originale Ambito di Trasformazione ATR 10 è sicuramente un risultato positivo perseguito dall'Amministrazione che così facendo ha ridotto la dimensione territoriale dei lotti da assegnare e ristretto il numero di proprietari da accordare per la stesura di un adeguato Piano Attuativo. Il numero troppo elevato di proprietari differenti, proprio perché portatori di istanze e interessi confliggenti, sono stati un ostacolo insormontabile alla stesura di un Piano Attuativo così vasto come quello che sarebbe stato necessario per l'intero Ambito ATR 10, tant'è che nei dieci anni di vita dell'Ambito di Trasformazione nessuno ha avuto la possibilità o capacità di presentarlo. La suddivisione adottata dall'Amministrazione, viceversa, rende fattibile ora intervenire sull'area.

3.1 INQUADRAMENTO DEL LOTTO 1 - oggetto della RICHIESTA DI STRALCIO

Il sub-comparto 10b ha una superficie fondiaria (Sf) complessiva di mq 2410 costituiti da 915 mq (lotto 1) + 915 mq (lotto 2) + 580 mq (lotto 3).

La superficie fondiaria del lotto 1 e del lotto 2, che derivano da un frazionamento tra comproprietari, come detto hanno una superficie fondiaria diversa, tuttavia nell'atto divisionale è stato sottoscritto che la divisione edificatoria deve essere paritaria. Per questa ragione nel calcolo della slp si è adottata la stessa superficie per entrambi i lotti, pari a 915 mq cadauno.

La superficie territoriale (St) indicata sulla scheda del sub-comparto 10b è di mq 2264, superficie sulla quale è calcolata l'edificabilità con indice pari a 0,05 (vedasi allegato *Estratti e Norme Ambito ATR 10b*), così costituita: mq 860 (lotto 1) + mq 860 (lotto 2) + mq 545 (lotto 3).

(vedasi allegato *Atto notarile Notaio Pittiani Caterina e tabella riepilogativa*)

VISTO

l'Art. 19.1 comma 4 delle Norme Tecniche del PGT;

VISTA L'INTEGRAZIONE

i "servizi aggiuntivi" identificati specificatamente ai sub-comparti 10b e 10d

i proprietari del lotto 1 - Sigg.ri Dalsass/Lissidini

CHIEDONO

L'APPROVAZIONE A STRALCIO DEL LOTTO 1 per poi procedere alla presentazione del progetto edilizio e alla richiesta del PdC Convenzionato e "negoziato" per quanto riguarda i Crediti Edilizi che il Comune ha a sua disposizione e può cedere ai richiedenti, indispensabile per poter edificare.

Il cui prezzo sarà oggetto di trattativa.

Nei paragrafi che seguono viene illustrato come l'approvazione della richiesta in oggetto presentata dai Sigg.ri Dalsass/Lissidini per il solo lotto 1 si inquadri nell'ambito di coerente ed equilibrata ipotesi di sviluppo territoriale dell'intero sub-comparto 10b e non pregiudichi in alcun modo gli interventi sui lotti 2 e 3, consentendo ai loro proprietari di poter intraprendere autonoma ed analoga iniziativa edificatoria. Come è ampiamente dimostrato nelle tavole allegate il lotto 1 non può influire in nessun modo sui comportamenti decisionali che i proprietari dei lotti 2 e 3 vorranno o non vorranno prendere.

3.2 LA LOTTIZZAZIONE DEL SUB-COMPARTO 10b

Nella proposta fatta dai comproprietari Sigg.ri Dalsass/Lissidini ai Sigg.ri Saleri per la divisione materiale del terreno in due lotti distinti così che ognuno potesse disporre della proprietà a suo piacimento, la medesima, tradotta nella planimetria sottoscritta da tutti gli aventi diritto ed allegata all'Atto Notarile (vedasi allegato *Atto notarile Notaio Pittiani Caterina*), non si limita ad individuare la linea divisoria tra le distinte proprietà ma, visto come è articolata, la si può definire come una Lottizzazione in itinere che si completa con la definizione del lotto 3 nell'allegata documentazione.

Nella planimetria sottoscritta, infatti, oltre la linea divisoria definita catastalmente dal successivo frazionamento, vengono evidenziate:

- a) l'area da cedere al Comune per l'allargamento della Via Valeriana pari a 2,50 ml per tutto il fronte del lotto 1 - come previsto dal PGT;

- b) l'area da cedere al Comune, dopo l'edificazione, come area verde per una profondità di 10 m e per tutto il fronte che costeggia il Rio - come previsto dal PGT;
- c) l'area corrispondente al mappale 489 dei Sigg.ri Dalsass/Lissidini da adibire a strada di accesso ai lotti 2 e 3 posti a valle, in assenza della quale rimarrebbero interclusi;
- d) i sedimi entro i quali è possibile edificare nel rispetto dei parametri dettati dal PGT.

È giusto evidenziare che questi sedimi sono stati disegnati sulla base della Planimetria catastale la quale individua l'alveo del Rio posizionato più a ovest rispetto al suo scorrimento attuale.

A seguito del rilievo eseguito dal Geom. Piergiovanni Lissana su incarico dei promotori dell'iniziativa Sigg.ri Dalsass/Lissidini e registrato lo spostamento dell'alveo, il sedime edificatorio individuato nell'iniziale planimetria è stato aggiornato ed adeguato al nuovo rilievo.

Nella planimetria allegata all'Atto Notarile non è evidenziato il sedime entro cui può edificare il lotto 3. Tale sedime viene ora individuato nelle allegate tavole di Progetto.

Il lotto 3 (mappale 87) per forma dell'area, dimensioni e distanze da rispettare dal Rio, non ha modo di completare la slp richiesta dalle norme se non andando a edificare sul confine del lotto 2, non rispettando quindi le distanze di norma dai confini. Ciò è comunque possibile in quanto area soggetta a P.A.

Si fa notare, tuttavia, che vi sono altre possibilità a disposizione per il lotto 3, come un diverso accordo divisionale con il lotto 2 che li avvantaggerebbe entrambi o una costruzione più complessa posta a cavallo delle due proprietà e frazionata in senso verticale.

La terza ipotesi potrebbe essere anche quella che i proprietari del lotto 3 siano interessati a chiedere a loro volta lo stralcio del medesimo dal sub-comparto 10b per unirlo al sub-comparto 10c che, per quanto di nostra conoscenza, appartiene allo stesso proprietario.

3.3 IL RIO

Il sub-comparto 10b, così come i due sub-comparti a valle dello stesso 10c e 10d, è lambito a ovest dal Rio, appartenente al sistema del "Reticolo Idrico Minore".

Rispetto a quelli che sono i confini catastali il Rio, secondo il rilievo del Geom. Lissana, ha modificato il suo percorso e il suo alveo e, spostandosi verso est, ha modificato le superfici del sub-comparto 10b.

Questo spostamento è sicuramente da attribuire ad alcune cause naturali come la corrosione delle sponde, il trasporto dei detriti raccolti a monte e lì depositati, ma anche ad interventi antropici quali i lavori di sterro e rinterro eseguiti ai suoi margini, nonché la scogliera realizzata a filo dei muri d'argine che reggono il ponte sulla Via Valeriana che lo attraversa, nonché la sua stessa realizzazione. La sommatoria di queste cause ha fatto sì che l'alveo oggi non segue più l'originario tracciato individuato sulla mappa catastale.

Considerando le ridotte sezioni dell'alveo all'entrata e all'uscita del Ponte, ben evidenziate nelle allegate piante e sezioni, le cui dimensioni sono: larghezza pari a 3,60 m; altezza dall'acqua al ponte di soli 0,80 m in entrata e di 1,35 m in uscita.

Evidenziato che il medesimo è individuato come "punto di conflitto" nella planimetria allegata al PGT.

Visto l'avvallamento naturale esistente nel sub-comparto 10b evidenziato dalle curve di livello elaborate dal Geom. Lissana (vedasi - *Tav. 10 - Progetto di sistemazione del terreno*) in completa dissonanza con il contiguo sub-comparto 10a che, a differenza del 10b, degrada verso valle in modo continuo, ancorché ripido ma lineare ed al quale desideriamo allacciarci per la sistemazione del lotto.

Accertato che il Rio appartiene al "Reticolo Idrico Minore" e quindi gli interventi sul medesimo sono di competenza comunale.

Chiediamo - come da progetto allegato (vedasi - *Tav. 10 - Progetto di sistemazione del terreno*) - di poter realizzare un argine con base a scogliera e soprizzo in terre armate fino a raggiungere un'altezza dal pelo di magra di circa tre metri in modo da raccordarlo senza variazioni di pendenza in continuità con il terreno esistente del sub-comparto limitrofo.

La realizzazione dell'argine presuppone anche la rettifica del primo tratto della sponda attuale così da renderla più lineare, non più soggetta all'erosione e più idonea alla permuta in cessione al Comune, come specificato nel capitolo successivo (*3.4 La permuta*). Successivamente si intende intervenire anche nel sedime stesso dell'alveo pulendolo dai detriti che si sono accumulati nel tempo nonché dagli alberi e dalle radici cresciuti al centro così da favorirne il regolare deflusso.

La sezione dell'alveo così ottenuta ci garantisce il contenimento del Rio di piena mettendo in sicurezza i lotti adiacenti. Nonostante a memoria d'uomo, e per quanto di nostra conoscenza, il Rio non abbia mai dato problemi di esondazione, l'argine che si intende realizzare allontana ancora di più questa eventualità.

Di seguito si evidenzierà un ulteriore vantaggio offerto dalla soluzione qui proposta.

3.4 LA PERMUTA

Come si evince nella cartografia del PGT l'area a verde pubblico da cedere al Comune dopo la realizzazione degli edifici posta sulla sponda sinistra del Rio si interrompe molto prima della Via Valeriana, impedendo quindi l'accesso al pubblico dalla strada al verde.

Le esigenze della proprietà del lotto 1 sono quelle di poter costruire una strada di accesso al seminterrato del futuro edificio e ampliare l'area destinata a parcheggio in fregio alla stessa via.

L'area a verde termina proprio in corrispondenza dello spigolo a sud-ovest dell'area entro la quale sorgerà l'edificio impedendo di fatto l'accesso carraio al seminterrato.

Si propone quindi al Comune di permutare la porzione di area a verde in quella posizione che si estende per 22 mq con una di proprietà, per una superficie di 40 mq - doppia quindi rispetto a quella che si chiede di acquisire -, in modo tale che la zona verde possa espandersi verso nord fino alla Via Valeriana, rendendo così possibile l'accesso al verde pubblico che risulta altrimenti intercluso.

Le Planimetrie allegate (vedasi *Tav.7 - Planimetria dell'intervento*) individuano chiaramente le reciproche cessioni proposte e come si intende sviluppare l'area.

Questa soluzione è una delle ragioni per cui si è chiesta - nel capitolo di cui sopra *3.3 Il Rio* - la rettifica della sua sponda sinistra, da sostituire con un argine, e il suo innalzamento fino a 3 metri circa.

3.5 SOTTOSERVIZI: LA FOGNATURA

La fognatura comunale esistente insiste sul lato destro del Rio e corre all'interno della zona di rispetto dal Rio. (vedasi *Tav.6 - Planimetria con individuazione dei sottoservizi*)

Le future costruzioni del sub-comparto 10b verranno edificate sul lato sinistro e anch'esse posizioneranno i loro scarichi lungo la zona di rispetto e, più in particolare, all'interno della zona verde. Si evidenzia che quando suddetti scarichi si dovranno innestare nella fognatura comunale esistente dovranno, necessariamente, attraversare il Rio.

Tale attraversamento potrà avvenire in due modi:

- 1) passando sopra il Rio ad una quota leggermente superiore alla quota dello scarico comunale lasciando quindi le tubature aeree e a vista;

- 2) posizionando un unico scarico per tutte le costruzioni del 10b e attraversando il Rio una sola volta diagonalmente sotto il suo alveo per poi proseguire lo scavo sul lato destro fino a quando lo scarico condominiale con adeguata pendenza intercetterà il collettore fognario.

La seconda opzione risulta indubbiamente molto più complessa e costosa poiché lo scavo sul lato destro necessario per l'interramento dello scarico sarà molto lungo e certamente molto costoso.

Le acque bianche scaricheranno direttamente nel Rio.

4.0 STIMA SOMMARIA DEI COSTI

I costi riportati sono una stima di massima basata sui costi sostenuti in altre aree equivalenti e non si possono considerare definitivi.

Per quanto concerne i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in questa sede, si forniscono alcuni elementi di stima sommaria delle opere da realizzare.

Sono oneri di urbanizzazione primaria i costi per la realizzazione delle opere stradali, la rete idrica, la rete fognate di smaltimento delle acque nere, la rete di pubblica illuminazione, il teleriscaldamento e l'infrastrutturazione digitale.

La viabilità di comparto è definita e localizzata nelle tavole del piano. Le opere stradali comprendono i lavori per la realizzazione della viabilità carrabile, pedonale e verde pubblico di arredo.

Nelle tavole del piano è rappresentato uno schema delle reti esistenti e degli allacci di comparto per la rete di approvvigionamento e distribuzione idrica, la rete fognante di smaltimento acque nere, la rete di illuminazione, il teleriscaldamento e l'infrastrutturazione digitale. (vedasi *Tav.6 – Planimetria con individuazione dei sottoservizi*)

Tenendo in considerazione i costi sostenuti su altre aree equivalenti al comparto si stima, approssimativamente, un costo al metro quadro pari a 35 € per un totale di 79.240 €.

I costi saranno ripartiti proporzionalmente sui tre lotti nel rispetto degli accordi sottoscritti nell'atto divisionale tra i lotti 1 e 2 dove è stabilito che, nonostante la superficie fondiaria differente tra i due lotti, la divisione edificatoria del lotto 1 e del lotto 2 deve essere paritaria.

La superficie fondiaria complessiva del comparto è pari a $Sf = 2410$ mq, suddivisa come segue:

- Lotto 1: $Sf = 915$ mq pari al 38%;
- Lotto 2: $Sf = 915$ mq pari al 38%;
- Lotto 3: $Sf = 580$ mq pari al 24%.

Le spese stimate pari a 79.240 € risultano così suddivise:

- Lotto 1: 38% = 30.111 €;
- Lotto 2: 38% = 30.111 €;
- Lotto 3: 24% = 19.018 €.

		ATR 10b	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
			mapp. 487, 489, 490	mapp. 488, 491	mapp. 87
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
Superficie fondiaria (Sf)		2410	915	915	580
Superficie territoriale (St)		2264	860	860	545
Indice minimo di edificazione (I _{min}) = 0,35		0	0	0	0
Indice massimo di edificazione (I _{max}) = 0,4		0	0	0	0
Percentuale (%)		100	38	38	24
Costo medio al mq sostenuto su altre aree equivalenti	35 €	79.240 €	30.111 €	30.111 €	19.018 €

tabella riepilogativa

4.1 RIPARTIZIONE DEI COSTI A SEGUITO DI STRALCIO LOTTO 1

Nel realizzare la strada di accesso dalla Via Valeriana il lotto 1 realizza i sottoservizi fino alla linea di confine tra il mappale 489 e il mappale 491 allacciandosi alla rete comunale come indicato nell'allegata tavola di progetto.

In futuro i lotti 2 e 3 potranno proseguire dalla linea di confine, grazie alla predisposizione già realizzata.

Dovranno tuttavia riconoscere le spese a consuntivo che il lotto 1 avrà anticipato per l'intero sub-comparto 10b.

5.0 CONCLUSIONI

La proposta di Lottizzazione rappresentata nelle tavole allegate alla presente relazione evidenzia come l'intervento previsto dai Sigg.ri Dalsass/Lissidini, che eseguirebbero a seguito di approvazione della richiesta di stralcio e conseguente richiesta del PdC in Convenzione, permette a ciascun lotto di rispettare i vincoli imposti dal PGT, in particolare l'allargamento della strada (Via Valeriana) pari a 2,5 ml e la zona verde di rispetto del Rio pari a 10 ml. (vedasi *Tav. 2*)

Al fine di poter procedere ai singoli interventi e consentire a tutti i proprietari coinvolti di poter intraprendere autonoma ed analoga iniziativa edificatoria il lotto 1 si impegna infatti a dare diritto di passo e recesso pedonale e carraio lungo il confine est di proprietà (mappale 489) per un'ampiezza pari a 4 ml ai due lotti posti a valle, altrimenti interclusi.

In seguito, quando i Sigg.ri Saleri vorranno portare avanti i loro interventi, il lotto 2 darà diritto di passo e recesso pedonale e carraio lungo il confine est di proprietà (mappale 491) per un'ampiezza pari a 4 ml al lotto 3, secondo lo schema allegato, allacciandosi alla strada e ai sottoservizi già predisposti dal lotto 1. (vedasi *Tav. 3*)

Nel realizzare la strada il lotto 1 realizza anche i sottoservizi fino alla linea di confine tra il mappale 489 e il mappale 491 allacciandosi alla rete comunale. (vedasi *Tav. 6*) In futuro, dopo aver corrisposto al lotto 1 quanto dovuto, gli altri proprietari potranno proseguire dalla linea di confine.

Le opere pubbliche da realizzare nel contesto di esecuzione del singolo lotto 1 hanno quindi il carattere di lotto funzionale autonomo e risultano fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

Gli ambiti di riferimento individuati entro cui dovranno essere inseriti gli edifici hanno la seguente superficie massima di base (vedasi *Tav. 4*):

- Lotto 1 = 150 mq;
- Lotto 2 = 150 mq;
- Lotto 3 = 110 mq.

La ripartizione della SLP imposta dal PGT è la seguente (vedasi *tabella riepilogativa*):

La SLP complessiva MINIMA è pari a $(1719 + 545) \text{ mq} * 0,35 = 792 \text{ mq} = (602 + 191) \text{ mq}$.

La SLP complessiva MASSIMA è pari a $(1719 + 545) \text{ mq} * 0,4 = 906 \text{ mq} = (688 + 218) \text{ mq}$.

- Lotto 1: SLPmin = 301 mq (indice 0,35) e SLPmax = 344 mq (indice 0,4);
- Lotto 2: SLPmin = 301 mq (indice 0,35) e SLPmax = 344 mq (indice 0,4);
- Lotto 3: SLPmin = 191 mq (indice 0,35) e SLPmax = 218 mq (indice 0,4)

I diritti da acquisire per i singoli lotti sono regolati da PGT come segue (vedasi *tabella riepilogativa*):

- Lotto 1: diritti da acquisire per SLPmin = $(301 - 43) = 258 \text{ mq}$ e diritti da acquisire per SLPmax = $(344 - 43) = 301 \text{ mq}$;
- Lotto 2: diritti da acquisire per SLPmin = $(301 - 43) = 258 \text{ mq}$ e diritti da acquisire per SLPmax = $(344 - 43) = 301 \text{ mq}$;
- Lotto 3: diritti da acquisire per SLPmin = $(191 - 27) = 164 \text{ mq}$ e diritti da acquisire per SLPmax = $(218 - 27) = 191 \text{ mq}$.

I Progetti Edilizi dei tre lotti dovranno prevedere una distribuzione planimetrica che rispetti i sedimi degli ambiti individuati nella *Tav. 4 - Planimetria con individuazione dei perimetri entro i quali è possibile edificare e verifica delle slp*. I Progetti Edilizi sui tre lotti dovranno rispettare i parametri urbanistici, il PGT e le norme d'igiene.

		ATR 10b	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
			mapp. 487, 489, 490	mapp. 488, 491	mapp. 87
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
Superficie fondiaria (Sf)		2410	915	915	580
Superficie territoriale (St)		2264	860	860	545
Differenza		146	55	55	35
Indice di zona (Iz) = 0,05		113	43	43	27
Indice minimo di edificazione (Imin) = 0,35		792	301	301	191
Indice massimo di edificazione (Imax) = 0,4		906	344	344	218
Diritti da acquisire (minimi)		679	258	258	164
Diritti da acquisire (massimi)		792	301	301	191

tabella riepilogativa

6.0 ELENCO ALLEGATI

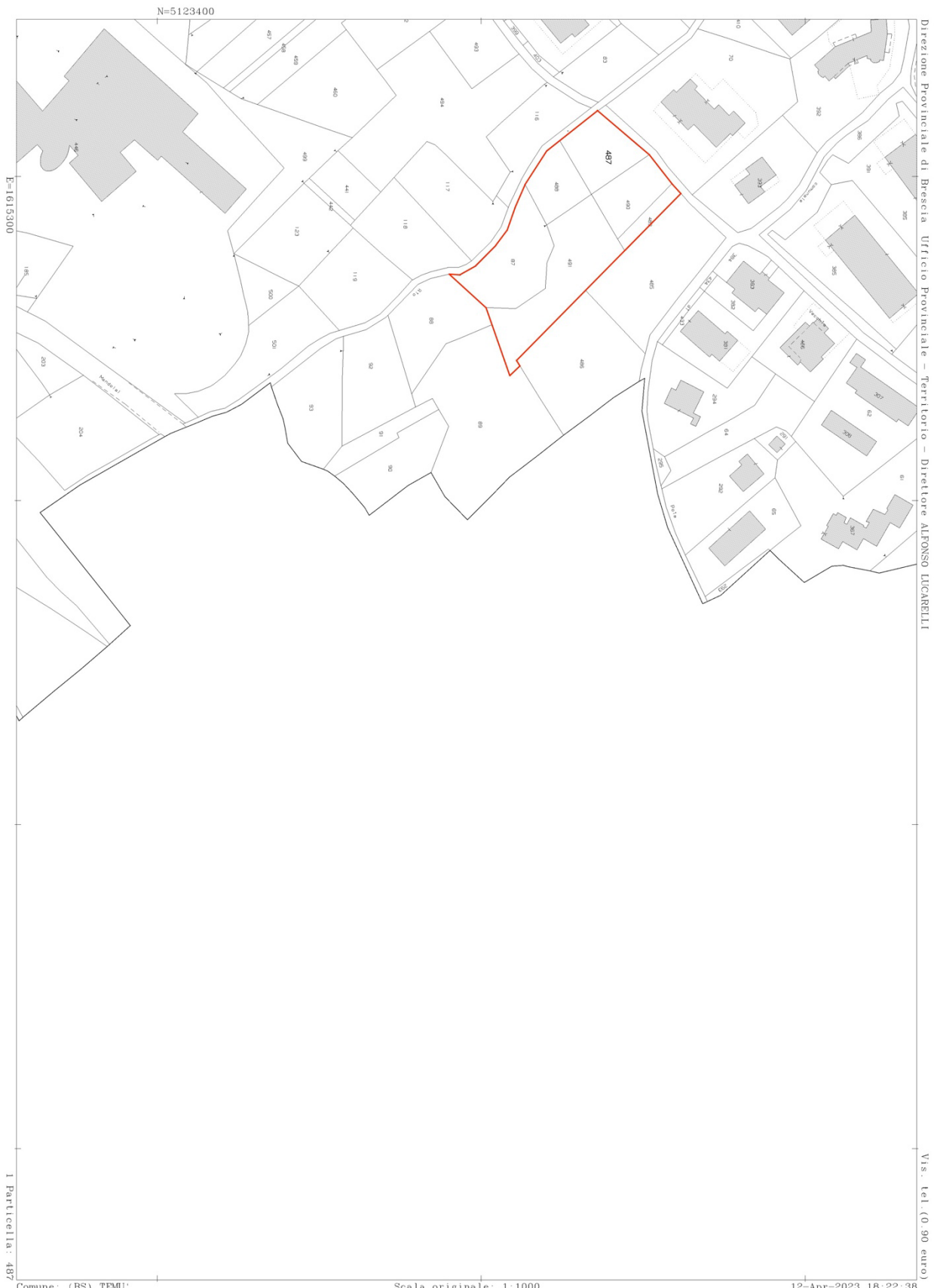
Per quanto non specificatamente descritto nella presente, si rimanda agli allegati di seguito elencati di cui la presente relazione fa parte integrante.

- Estratto di mappa catastale
- Atto notarile Notaio Pittiani Caterina

(atto notarile Notaio Pittiani Caterina repertorio n. 5325, 5326, 5329, raccolta n. 3306 registrato a Brescia il 02/12/2022 al n. 62889, Serie 1T, trascritto a Breno il 02/12/2022)

Altri allegati:

- Estratti e Norme Ambito ATR 10b
- Estratti PGT: DP10b - Progetto Rete Ecologica Comunale
- Tav. 1 - Documentazione fotografica
- Tav. 2 - Ambito ATR 10b, area soggetta a piano di attuazione: aree da cedere al Comune
- Tav. 3 - Individuazione aree viabilità: allargamento strada comunale sul LOTTO 1 e diritto di passo e recesso sui mappali 489 (LOTTO 1) e 491 (LOTTO 2) per accesso al LOTTO 2 e al LOTTO 3
- Tav. 4 - Planimetria con individuazione dei perimetri entro i quali è possibile edificare e verifica delle slp
- Tav. 5 - Planivolumetrico
- Tav. 6 - Planimetria con individuazione dei sottoservizi
- Tav. 7 - Planimetria dell'intervento
- Tav. 8 - Sezioni trasversali del Rio e planimetria dell'area di intervento
- Tav. 9 - Sezione longitudinale del Rio e keyplan delle sezioni
- Tav. 10 - Progetto di sistemazione del terreno



Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO LICARELLI

Vis. tel. (0.90 euro)

E=1615300

N=5123400

I Particella: 487

Comune: (BS) TEMU'
Foglio: 14 E

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 389.000 x 278.000 metri

12-Apr-2023 18:22:38
Protocollo pratica T393070/2023

Estratto di mappa catastale



Repertorio n. 5325

Repertorio n. 5326

Repertorio n. 5329

Raccolta n. 3306

DIVISIONE TRANSATTIVA

Tra i signori

- Dalsass Annerose, nata a Deutschlandsberg (Austria) il 7 maggio 1962, residente a Ponte di Legno (BS), Piazza XXVII Settembre n. 10, codice fiscale DLS NRS 62E47 Z102Q, e

- Lissidini Peter, nato a Innsbruck (Austria) il 3 ottobre 1991, residente a Milano (MI), Via Sansovino n. 15, codice fiscale LSS PTR 91R03 Z102R;

da una parte

- Saleri Alessandro, nato a Coccaglio (BS) il 18 luglio 1959, residente a Coccaglio (BS), Via Mazzocchi Traversa III n. 8 codice fiscale SLR LSN 59L18 C806T;

- Saleri Maria Rosa, nata a Coccaglio (BS) il 11 giugno 1953, residente a Bergamo (BG), Via Minzoni n. 5, codice fiscale SLR MRS 53H51 C806N;

- Saleri Marialuisa Roberta, nata a Rovato (BS) il 20 giugno 1976, residente a Coccaglio (BS), Via Don B. Giovaninetti n. 16, codice fiscale SLR MLS 76H60 H598E;

- Saleri Mauro, nato a Coccaglio (BS) il 13 marzo 1957, residente a Coccaglio (BS), Via Don Remo Tonoli n. 15, codice fiscale SLR MRA 57C13 C806Q;

- Saleri Rossella, nata a Chiari (BS) il 17 febbraio 1978, residente a Coccaglio (BS), Via Padre Marcolini n. 49, codice fiscale SLR RSL 78B57 C618Z;

dall'altra parte

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

PREMESSO

1) - che in virtù dell'atto compravendita in data 15 agosto 1974 n. 873 di repertorio del notaio Ruggero Pozzati di Ponte di Legno, registrato a Breno il 3 settembre 1974 al n. 2015 serie 2V trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno in data 9 settembre 1974 ai nn. 3125/2885, i signori Saleri Basilio, che era nato a Lumezzane Sant'Apollonio (BS) il 22 ottobre 1920, e Mattioli Valdimiro, che era nato ad Arezzo il 14 febbraio 1913, divennero proprietari per pari quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno di un appezzamento di terreno in Comune di Temù, costituito dai mappali censiti a Catasto Terreni di Villa d'Allegno (ora Catasto Terreni di Temù) al foglio 14 con le particelle 84 e 85;

2) - che per trasferimento di proprietà di cui agli atti in data:

* 22 dicembre 1993 n. 25208/11767 di repertorio del Notaio Pozzati Ruggero di Brescia, debitamente registrato a Brescia e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno in data 13 gennaio 1994 ai nn. 256/223;

* 10 dicembre 2003 n. 33495/17425 di repertorio del Notaio

Registrato a

Brescia

il 02/12/2022

n. 62889

Serie 1T

Euro € 1.840,00

Trascritto a

BRENO

il 02/12/2022

Reg.Gen. 8062

Reg.Part. 6409

Euro 290,00

Trascritto a

BRENO

il 02/12/2022

Reg.Gen. 8063

Reg.Part. 6410

Euro 0,00

Trascritto a

BRENO

il 02/12/2022

Reg.Gen. 8064

Reg.Part. 6411

Euro 0,00

Trascritto a

BRENO

il 02/12/2022

Reg.Gen. 8065

Reg.Part. 6412

Euro 0,00

Pozzati Ruggero di Brescia, autenticato nelle firme dal notaio Grasso Biondi Luigi quale coadiutore del notaio Pozzati, registrato a Brescia 1 il 17 dicembre 2003 al n. 8141 serie 1T trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno in data 22 dicembre 2003 ai nn. 9349/7155;

* 12 marzo 2022 n. 5021/3060 di repertorio del notaio Pittiani Caterina con sede in Lumezzane, registrato a Brescia il 16 marzo 2022 al n. 12451 serie 1T trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno in data 16 marzo 2022 ai nn. 1693/1331,

la quota di 1/2 (un mezzo) già di spettanza del signor Mattioli Valdimiro del terreno di cui sopra pervenne, per pari quota di 1/4 (un quarto) ciascuno, ai signori Dalsass Annerose e Lissidini Peter;

3) che in virtù dei passaggi di successione:

* legittima al signor Saleri Basilio, apertasi in data 22 dicembre 1995 (la relativa denuncia di successione è stata registrata a Chiari in data 13 giugno 1996 n. 78 vol. 380, trascritta a Breno il 15 giugno 1998 al n. particolare 2316);

* legittima alla di lui moglie signora Bonomi Ines, che era nata a Lumezzane Sant'Apollonio (BS) il 30 ottobre 1920, successione apertasi il 27 giugno 2012 (la relativa denuncia di successione è stata registrata a Chiari in data 21 giugno 2013 n. 565 vol. 9990, trascritta a Breno il 24 luglio 2013 ai nn. 4380/3503);

* al figlio Saleri Gian Franco, che era nato a Coccaglio il 14 settembre 1951, successione apertasi il 24 luglio 2012 regolata da testamento olografo pubblicato con atto del notaio Aldo Garioni in data 5 ottobre 2012 n. 61672/30572 di repertorio (la relativa denuncia di successione è stata registrata a Ravenna in data 2 dicembre 2013 n. 2589 vol. 9990, trascritta a Breno il 15 gennaio 2014 ai nn. 185/148),

la quota di 1/2 (un mezzo) del terreno di cui sopra, già di spettanza del signor Saleri Basilio, pervenne ai tre figli signori Saleri Alessandro, Saleri Maria Rosa e Saleri Mauro, in ragione di 1/8 (un ottavo) ciascuno e alle nipoti Saleri Marialuisa Roberta e Saleri Rossella, figlie del signor Saleri Gian Franco, in ragione di 1/16 (un sedicesimo) ciascuna;

4) che i terreni di cui sopra, identificabili quali lotto 1, unitamente all'adiacente mappale 87 di proprietà di terzi, identificabile quale lotto 2, fanno parte del comparto 10/b dell'ambito di trasformazione residenziale (ATR) del PGT del Comune di Temù, soggetto ad utilizzazione sebbene con limitato indice di edificabilità come infra precisato;

5) che tra le parti, quali comproprietarie del lotto 1, è sorta contestazione circa l'individuazione di porzioni tra loro divisibili del terreno in oggetto, tenuto conto della morfologia del terreno stesso e dell'accesso alle aree, e circa l'individuazione di un progetto che consentisse la divisione paritaria del lotto;

6) che al fine di evitare l'introduzione di un procedimento giudiziale, valutate alcune ipotesi di divisione, le parti sono infine divenute all'approvazione, in via transattiva, di un progetto divisionale con attribuzione di porzioni in proprietà esclusiva a ciascuna parte contraente e con la regolamentazione dei passaggi tra i lotti, il tutto come disciplinato dal presente atto;

7) che al fine di dare esecuzione a quanto sopra, le parti hanno proceduto alla presentazione al Catasto di Brescia del frazionamento n. BS0234326 in data 27 ottobre 2022 che ha comportato il frazionamento dei suindicati mappali 84 e 85 nei nuovi mappali 487 (84/a), 488 (84/b), 489 (85/a), 490 (85/b), 491 (85/c),

TUTTO CIO' PREMESSO

volendo le parti procedere allo scioglimento della comunione fra loro esistente in via transattiva, i sottoscritti signori Dalsass Annerose, Lissidini Peter, Saleri Alessandro, Saleri Maria Rosa, Saleri Marialuisa Roberta, Saleri Mauro e Saleri Rossella, nelle quote di cui in premessa, procedono alle seguenti assegnazioni:

LOTTO 1A

Ai signori Dalsass Annerose e Lissidini Peter, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, che, a tacitazione della complessiva quota di 1/2 (un mezzo) sui beni di cui in premessa,

accettano

viene assegnata la piena proprietà delle porzioni di terreno non agricolo, ma con limitato indice di edificabilità utilizzabile solo, per prescrizioni di piano, a fronte di acquisto di crediti edilizi,

censite al Catasto Terreni di Temù, al foglio 14 con i mappali:
487 (84/a), prato, cl. 1[^], are 03.53 RD Euro 1,00 RA Euro 0,82
489 (85/a), prato, cl. 1[^], are 01.00 RD Euro 0,28 RA Euro 0,23
490 (85/b), prato, cl. 1[^], are 03.05 RD Euro 0,87 RA Euro 0,71

LOTTO 1B

Ai signori Saleri Alessandro, Saleri Maria Rosa e Saleri Mauro, in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno e alle signore Saleri Marialuisa Roberta e Saleri Rossella, in ragione di 1/8 (un ottavo) ciascuna, che, a tacitazione della complessiva quota di 1/2 (un mezzo) sui beni di cui in premessa,

accettano

viene assegnata la piena proprietà delle porzioni di terreno non agricolo, ma con limitato indice di edificabilità utilizzabile solo, per prescrizioni di piano, a fronte di acquisto di crediti edilizi,

censite al Catasto Terreni di Temù, al foglio 14 con i mappali:
488 (84/b), prato, cl. 1[^], are 02.77 RD Euro 0,79 RA Euro 0,64
491 (85/c), prato, cl. 1[^], are 07.95 RD Euro 2,26 RA Euro 1,85

AI SEGUENTI PATTI

1) Per un'esatta identificazione dei beni in oggetto, si allega al presente atto sotto la lettera "A" estratto della mappa

catastale, cui le parti fanno riferimento anche per l'identificazione dei confini dei beni in oggetto, da intendersi qui come integralmente riportati.

Si dà atto che le parti intestatarie corrispondono alla ditta intestataria in catasto dei diritti in oggetto.

2) Come già precisato in premessa le parti approvano il progetto divisionale sulla base del quale è stato presentato il frazionamento catastale di cui sopra, progetto che si allega al presente atto sotto la lettera "B" e riconoscono che l'accesso alle porzioni di terreno costituenti il Lotto 1B, che diviene altrimenti intercluso, avverrà attraverso il Lotto 1A assegnato ai signori Dalsass Annerose e Lissidini Peter, così come attraverso il Lotto 1 (sia porzione 1A, sia porzione 1B) avverrà il passaggio per l'accesso al lotto 2 di terzi nel medesimo ATR.

Conseguentemente, per destinazione del padre di famiglia le parti riconoscono che a seguito della divisione transattiva in oggetto, sorge a carico del Lotto 1A di proprietà dei signori Dalsass Annerose e Lissidini Peter, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, e precisamente a carico dell'area censita al Catasto Terreni di Temù al foglio 14 con il mappale 489 (85/a), prato, cl. 1[^], are 01.00 RD Euro 0,28 RA Euro 0,23 servitù

perpetua per il passaggio pedonale e carraio a favore del fondo dominante consistente nel Lotto 1B assegnato ai signori Saleri Alessandro, Saleri Maria Rosa e Saleri Mauro, in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno e alle signore Saleri Marialuisa Roberta e Saleri Rossella, in ragione di 1/8 (un ottavo), che accettano, costituito dai mappali

488 (84/b), prato, cl. 1[^], are 02.77 RD Euro 0,79 RA Euro 0,64;
491 (85/c), prato, cl. 1[^], are 07.95 RD Euro 2,26 RA Euro 1,85 del foglio 14 sopra meglio descritti,

il tutto attraverso strada di passaggio della larghezza di metri lineari 4 (quattro) ed evidenziata in colore rosso nel disegno di progetto allegato sotto la lettera "B".

Le parti si riconoscono, inoltre, in via reciproca diritto per il passaggio delle reti tecnologiche costituito a favore e a carico dei terreni costituenti il lotto 1A di cui ai mappali 487, 489 e 490 del foglio 14 sopra descritti, assegnato ai signori Dalsass Annerose e Lissidini Peter, e a carico e a favore dei terreni costituenti il lotto 1B di cui ai mappali 488 e 491 del foglio 14, sopra descritti, assegnato ai signori Saleri Alessandro, Saleri Maria Rosa, Saleri Mauro, Saleri Marialuisa Roberta e Saleri Rossella, per le quote di cui sopra. Come sopra precisato le parti tutte riconoscono, inoltre, che attraverso la medesima strada suindicata evidenziata con colore rosso nel disegno di progetto allegato sotto la lettera "B", nonché attraverso la prosecuzione della stessa in direzione nord - sud sul Lotto 1B avrà altresì il diritto di passaggio il Lotto 2 per accedere e recedere alla pubblica via in quanto

anch'esso parte integrante del Comparto ART-10 b previsto dal PGT di Temù. A tale riguardo entrambe le parti, per sé e aventi causa, si impegnano a costituire, ove richiesto, la relativa servitù e a riportare detto impegno in ogni eventuale atto di trasferimento a terzi della proprietà dei lotti asserviti.

Le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che la strada, in quanto interna ai Lotti, non altera il perimetro degli stessi, non rilevando per il calcolo dei 5 metri di distanza dal confine previsti per la costruzione degli erigendi edifici.

3) I contraenti tutti danno atto e riconoscono ad ogni effetto, anche nei confronti di terzi, così come già evidenziato nella tavola 5 del progetto divisionale approvato, che ai due lotti 1A e 1B assegnati compete pari SLP. Conseguentemente la SLP prevista dagli attuali strumenti urbanistici del Comune di Temù per l'intero lotto 1, costituito dai mappali oggetto della presente divisione (mappali da 487 a 491, già mappali 84 e 85) (pari ad un indice edificatorio di 0,05 x mq), è da intendersi fin d'ora e viene attribuita a ciascun lotto (lotto 1A e lotto 1B) in parti tra loro uguali indipendentemente dalla effettiva superficie piana dei lotti, così come in parti uguali dovrà essere suddivisa la SLP prevista dal sub Ambito ATR 10/b del PGT di Temù, in premessa richiamato, nel suo indice minimo e massimo (0.35/0.40), condizione prevista dallo strumento urbanistico vigente e indispensabile per la presentazione del necessario Piano di Lottizzazione.

4) Le parti contraenti riconoscono all'intera massa oggetto di divisione transattiva, in considerazione delle limitazioni alla edificazione di cui al vigente PGT, il complessivo valore di Euro 36.000,00 (trentaseimila) e danno atto che quanto assegnato a ciascuna parte ha l'eguale valore di Euro 18.000,00 (diciottomila) corrispondente alla quota di diritto, tenuto conto anche dei diritti di passaggio di cui sopra, non essendo, pertanto, dovuto tra le parti alcun conguaglio, espressamente rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

5) DICHIARAZIONE LEGGE 248/2006

Ai sensi e per gli effetti della legge n. 248 del 4 agosto 2006, i signori Dalsass Annerose, Lissidini Peter, Saleri Alessandro, Saleri Maria Rosa, Saleri Maria Luisa Roberta, Saleri Mauro e Saleri Rossella, consapevoli delle sanzioni penali per le dichiarazioni false o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76, attestano che la presente divisione transattiva è stata conclusa senza l'intervento di mediatori professionali ai sensi degli art. 1754 e seguenti del C.C. e quindi senza alcuna spesa di mediazione.

6) DIRITTI ACCESSORI E GARANZIE

Gli immobili in oggetto vengono assegnati a corpo e non a misura

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù, liberi da privilegi, anche fiscali, per imposte e tasse arretrate. Garantiscono i contraenti la piena disponibilità di quanto in oggetto, nonchè la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, prestandosi reciprocamente le garanzie per molestie ed evizione ai sensi e per gli effetti degli artt. 758 e 759 cod. civ.

7) EFFETTI

Gli effetti del presente atto decorrono dalla data della ultima sottoscrizione.

I contraenti si dichiarano pienamente soddisfatti di ogni diritto loro spettante sui beni divisi, rilasciandosi reciproca quietanza per la gestione comune dichiarando di non avere più nulla a pretendere l'una parte dall'altra a tale titolo, rinunciando ciascuna a ogni pretesa su quanto assegnato alle altre, fatto salvo il diritto di passaggio di cui sopra derivante dallo stato dei luoghi.

Il possesso esclusivo di quanto in oggetto è attribuito alle rispettive parti a partire da oggi.

8) URBANISTICA ED EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti delle leggi vigenti in materia edilizia e urbanistica, i signori Dalsass Annerose, Lissidini Peter, Saleri Alessandro, Saleri Maria Rosa, Saleri Marialuisa Roberta, Saleri Mauro e Saleri Rossella, attestano che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le porzioni di terreno in oggetto sono contenute nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dalla competente autorità comunale del Comune di Temù il 3 febbraio 2022 numero 0497 di protocollo, pratica URB/2022/00466/CDU, per il quale è stata pagata la relativa marca da bollo n. ID 01210093106284, certificato che in copia analogica conforme all'originale informatico si allega al presente atto sotto la lettera "C",

- che dalla suddetta data fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- che le aree in oggetto non rientrano nell'ambito di applicazione della Legge 21 novembre 2000 n. 353.

9) DIRITTO DI FAMIGLIA

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n.151 Dalsass Annerose dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

= il signor Lissidini Peter dichiara di essere di stato civile libero;

= il signor Saleri Alessandro dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

= la signora Saleri Maria Rosa dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

= la signora Saleri Marialuisa Roberta dichiara di essere nubile;

= il signor Saleri Mauro dichiara di essere coniugato in regime

di comunione legale dei beni, ma che quanto oggetto di divisione è suo bene personale in quanto pervenuto in virtù delle successioni di cui in premessa e che anche quanto a lui assegnato è bene personale in quanto corrispondente alla sua quota di diritto;

= la signora Saleri Rossella dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

10) CLAUSOLA FISCALE E SPESE

Il presente atto, comportante divisione immobiliare senza la previsione di conguagli è soggetto a imposta di registro in misura proporzionale con l'aliquota dell'1% sulla base imponibile costituita dal valore della massa divisa, pari a Euro 36.000,00 (trentaseimila) come sopra precisato.

Ad ogni fine le parti attribuiscono ai diritti di passaggio sorti in conseguenza della divisione dei lotti e considerato nella valutazione degli assegni, un valore di Euro 500,00 (cinquecento).

Spese e tasse del presente atto sono a carico dei signori Dalsass Annerose e Lissidini Peter.

Brescia, diciotto novembre duemilaventidue

F.to Maria Rosa Saleri

Repertorio n. 5325

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue, il giorno diciotto del mese di novembre In Brescia, in uno studio professionale in via Foscolo n. 3. Certifico io sottoscritta Pittiani Caterina, notaio con sede in Lumezzane, iscritta al Collegio Notarile di Brescia che:

- Saleri Maria Rosa, nata a Coccaglio (BS) il 11 giugno 1953, residente a Bergamo (BG), Via Minzoni n. 5, della cui identità personale io notaio sono certa, ha firmato in mia presenza, il suesteso atto del quale le ho dato lettura fatta eccezione per quanto allegato per espressa dispensa ricevutane, in calce, a margine e sugli allegati "A" e "B", essendo le ore undici e quindici

Io notaio attesto inoltre che la signora Saleri Maria Rosa, da me resa edotta delle conseguenze penali previste per le dichiarazioni false o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ha reso alla mia presenza le dichiarazioni richieste dalla legge n. 248 del 4 agosto 2006.

F.to Caterina Pittiani Notaio L.S.

F.to Alessandro Saleri

F.to Marialuisa Roberta Saleri

F.to Mauro Saleri

F.to Rossella Saleri

Repertorio n.5326

AUTENTICA DI FIRME

L'anno duemilaventidue, il giorno diciotto del mese di novembre In Brescia, in uno studio professionale in via Foscolo n. 3.

Certifico io sottoscritta Pittiani Caterina, notaio con sede in Lumezzane, iscritta al Collegio Notarile di Brescia che:

- Saleri Alessandro, nato a Coccaglio (BS) il 18 luglio 1959, residente a Coccaglio (BS), Via Mazzocchi Traversa III n. 8;

- Saleri Marialuisa Roberta, nata a Rovato (BS) il 20 giugno 1976, residente a Coccaglio (BS), Via Don B. Giovaninetti n. 16;

- Saleri Mauro, nato a Coccaglio (BS) il 13 marzo 1957, residente a Coccaglio (BS), Via Don Remo Tonoli n. 15;

- Saleri Rossella, nata a Chiari (BS) il 17 febbraio 1978, residente a Coccaglio (BS), Via Padre Marcolini n. 49,

della cui identità personale io notaio sono certa, hanno firmato in mia presenza, il suesteso atto del quale ho dato loro lettura fatta eccezione per quanto allegato per espressa dispensa ricevutane, in calce, a margine e sugli allegati "A" e "B", essendo le ore sedici e venticinque

Io notaio attesto inoltre che i signori Saleri Alessandro, Saleri Marialuisa Roberta, Saleri Mauro e Saleri Rossella, da me resi edotti delle conseguenze penali previste per le dichiarazioni false o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni richieste dalla legge n. 248 del 4 agosto 2006.

F.to Caterina Pittiani Notaio L.S.

Ponte di Legno, 20 novembre 2022

F.to Dalsass Annerose

F.to Peter Lissidini

Repertorio n.5329

Raccolta n.3306

AUTENTICA DI FIRME

L'anno duemilaventidue, il giorno venti del mese di novembre.

In Ponte di Legno (BS), in un'abitazione in Piazza XXVII Settembre n. 10.

Certifico io sottoscritta Pittiani Caterina, notaio con sede in Lumezzane, iscritta al Collegio Notarile di Brescia che:

- Dalsass Annerose, nata a Deutschlandsberg (Austria) il 7 maggio 1962, residente a Ponte di Legno (BS), Piazza XXVII Settembre n. 10;

- Lissidini Peter, nato a Innsbruck (Austria) il 3 ottobre 1991, residente a Milano (MI), Via Sansovino n. 15,

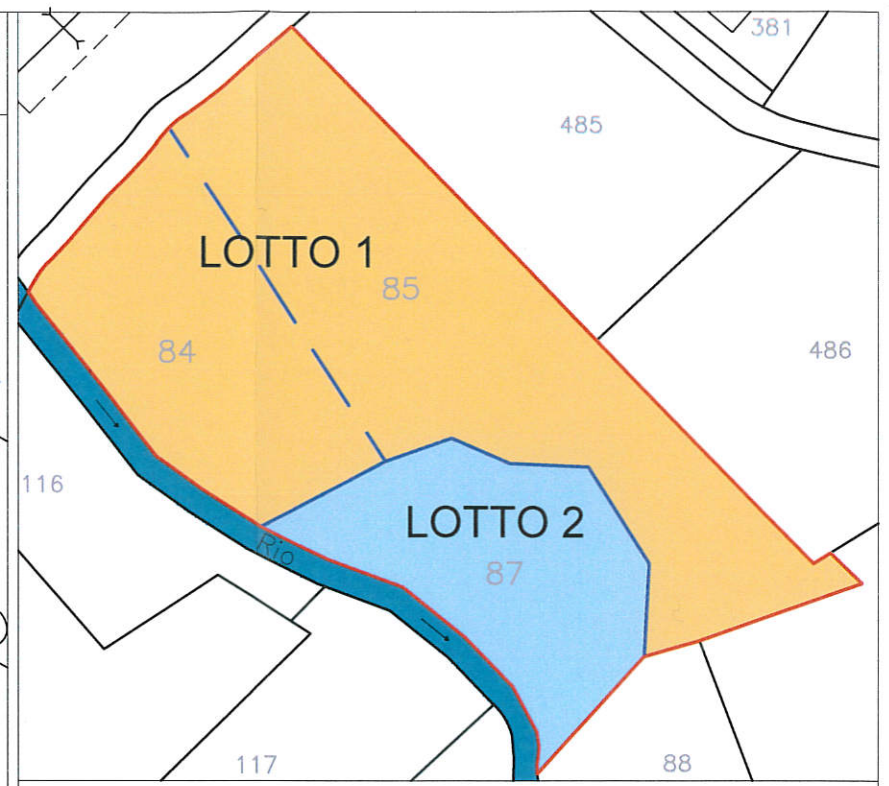
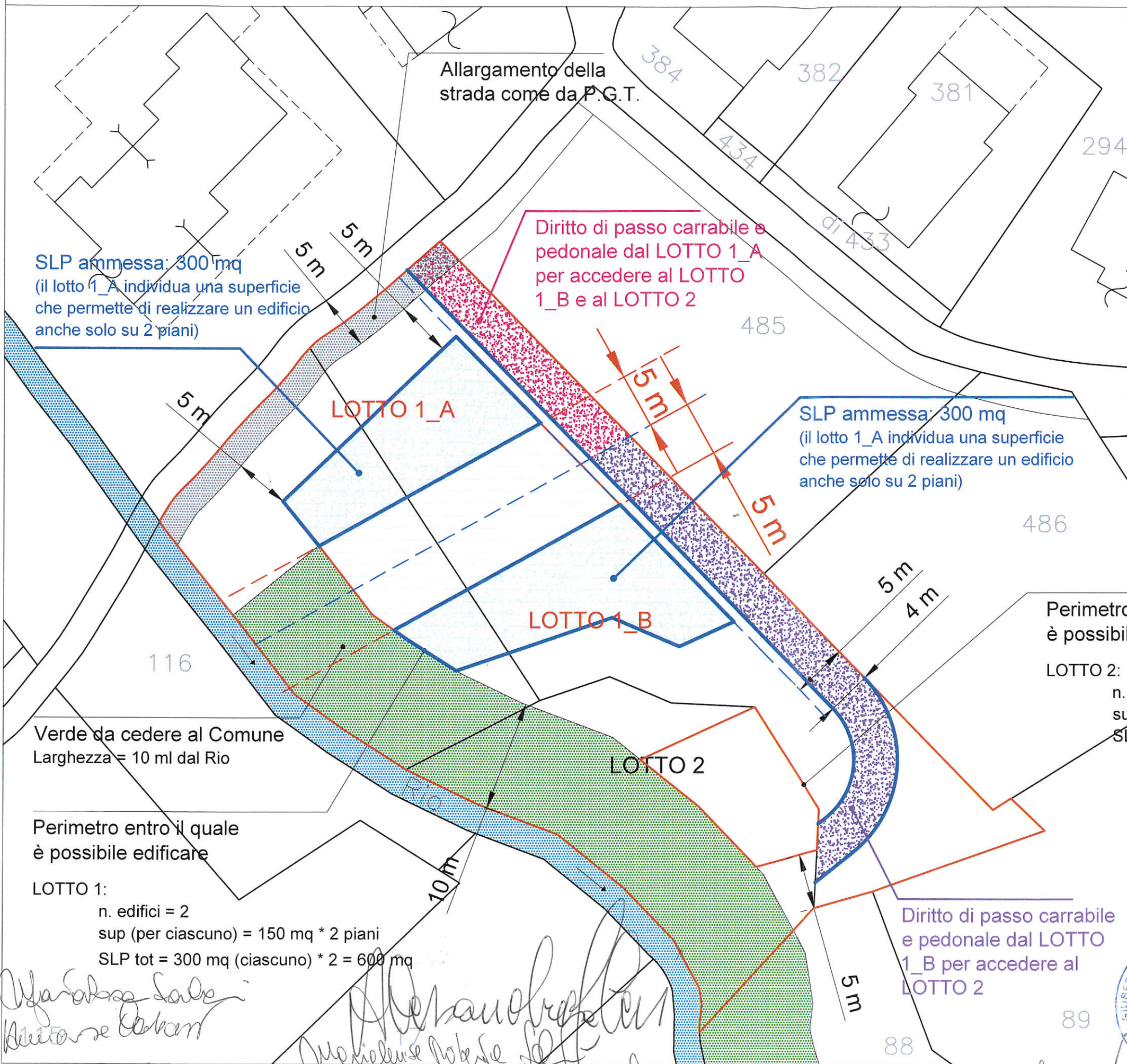
della cui identità personale io notaio sono certa, hanno firmato in mia presenza, il suesteso atto, del quale ho dato loro lettura fatta eccezione per quanto allegato per espressa dispensa ricevutane, atto che sarà conservato fra i miei originali, in calce, a margine e sugli allegati A e B, essendo le ore undici e trentacinque

Io notaio attesto inoltre che i signori Dalsass Annerose e Lissidini Peter da me resi edotti delle conseguenze penali previste per le dichiarazioni false o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della

sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni richieste dalla legge n. 248 del 4 agosto 2006.

F.to Caterina Pittiani Notaio L.S.

Allegato B al rep. n. 5325 del notaio C. Pillian
 TAVOLA N. 5 - Individuazione divisione paritaria LOTTO 1 in due edifici di pari SLP



LOTTO 1	MAPP. 84	SALERI - DALSASS
	MAPP. 85	
LOTTO 2	MAPP. 87	ISTITUTO DIOCESANO

SLP ammessa: 300 mq
 (il lotto 1_A individua una superficie che permette di realizzare un edificio anche solo su 2 piani)

Diritto di passo carrabile e pedonale dal LOTTO 1_A per accedere al LOTTO 1_B e al LOTTO 2

SLP ammessa: 300 mq
 (il lotto 1_A individua una superficie che permette di realizzare un edificio anche solo su 2 piani)

Perimetro entro il quale è possibile edificare

LOTTO 2:
 n. edifici = 1
 sup = 90 mq * 2 piani
 SLP tot = 180 mq

Verde da cedere al Comune
 Larghezza = 10 ml dal Rio

Perimetro entro il quale è possibile edificare

LOTTO 1:
 n. edifici = 2
 sup (per ciascuno) = 150 mq * 2 piani
 SLP tot = 300 mq (ciascuno) * 2 = 600 mq

Diritto di passo carrabile e pedonale dal LOTTO 1_B per accedere al LOTTO 2

LEGENDA:

- ASSE di divisione paritaria del LOTTO 1
- Distanza di rispetto dall'asse (5 m)
- AMBITO DI EDIFICAZIONE (LOTTO 1_A e LOTTO 1_B)

Condizioni essenziali per l'attuazione del piano previsto dal PGT:
 STRADA DI ACCESSO AL LOTTO 1_B e LOTTO 2
 STRADA DI ACCESSO AL LOTTO 2



Manfredi Salvi
Manfredi Salvi

Manfredi Salvi
Manfredi Salvi
Manfredi Salvi

Manfredi Salvi

Manfredi Salvi



COMUNE DI TEMU'

Provincia di Brescia

Via Roma n. 38 - 25050 Temù (BS)
Tel. 0364.906420 - C.F. 00827800178 - P. IVA 00580370989

EDILIZIA PRIVATA IGIENE E AMBIENTE - TERRITORIO

Prot. N. 0497
Li, 03.02.2022

Pratica n. URB/2022/00466/CDU
Marca da bollo id n. 01210093106284

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Vista la domanda presentata in data 01/02/2022 al prot. n. 0466 da parte del Sig. Ferrari Gianni Pietro, residente in Piazzale Europa, 51 comune di PONTE DI LEGNO (BS), al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili di seguito elencati;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 27.12.2013, con la quale è stato adottato il Piano di Governo del Territorio per il Comune di Temù;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 05.04.2014, con la quale è stato approvato il Piano di Governo del Territorio per il Comune di Temù;

VISTA l'avvenuta pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 3 - Mercoledì 14 gennaio 2015 con la quale la Regione Lombardia ha preso atto dell'approvazione definitiva e del deposito degli atti costituenti il piano del governo del territorio (PGT) ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la Prima Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 11/10/2019;

VISTA l'avvenuta pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 22 - mercoledì 27 maggio 2020, con la quale la Regione Lombardia ha preso atto dell'approvazione definitiva e del deposito degli atti costituenti la prima variante al piano del governo del territorio (PGT) ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni;

CERTIFICA

che i seguenti immobili siti nel Comune di Temù, identificati catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e dalle risultanze degli atti in possesso dell'ufficio, hanno la destinazione urbanistica stabilita per le zone omogenee come da distinta sotto indicata:

Foglio 14 Particella 84

PIANO DELLE REGOLE

- Ambiti di maturazione dei diritti e dei crediti edificatori
 - 3 Villa Dalegno

- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
 - Classe 4c - fattibilità con gravi limitazioni - 4c-Aree di conoide H5 e H4 e piccole conoidi a pericolosità alta = Ca del PAI (circa il 33,6%)

- Ambiti urbanistici



- o Corsi d'acqua (circa il 16,1%)
 - * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 61. Corsi d'acqua
- o Ambiti agricoli (circa il 83,9%)
 - * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122. Ambiti territoriali
 - * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122.3. Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati

DOCUMENTO DI PIANO

• Ambiti di trasformazione

- o Ambiti di Trasformazione Residenziali - ATR 10b (circa il 83,7%)
 - * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 91. Individuazione e classificazione
 - * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 92. Attuazione e prescrizioni
 - * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 93. Modalità di intervento
 - * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 94. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione
 - * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 95. Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie
 - * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 97.3. ATR 07, ATR 08, ATR 09, ATR 10
 - * 01b_VAR1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione - Scheda ATR 10

• Ambiti urbanistici

- o Corsi d'acqua (circa il 16,1%)
- o Ambiti agricoli (circa il 83,9%)
- o Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR) (circa il 83,9%)

VINCOLI

- Aree rispetto dei fiumi
 - o Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c) - Rio di Villa
- Fasce di rispetto reticolo idrico
 - o Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore (circa il 55,6%)

STUDIO GEOLOGICO

- Fasce di rispetto reticolo idrico
 - o Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore - 017184_0216 (circa il 75,1%)
- Fattibilità geologica
 - o 4c-Aree di conoide H5 e H4 e piccole conoidi a pericolosità alta = Ca del PAI (circa il 33,6%)
 - * All_12 - Norme Geologiche - Classe 4c
 - * All_12 - Norme Geologiche - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
 - o 3f-Aree H2 per conoidi Valle dei Gatti, Valle Valassa e Valle Vallicella, aree H3 e H2 per gli altri conoidi principali (Cn del PAI). Aree H2 per crolli, frane e conoidi (Aree a rischio idrogeologico molto elevato ex PS 267 non in Zona 1 e 2) (circa il 66,4%)
 - * All_12 - Norme Geologiche - Classe 3f
 - * All_12 - Norme Geologiche - Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Foglio 14 Particella 85

PIANO DELLE REGOLE

- Ambiti di maturazione dei diritti e dei crediti edificatori
 - o 3 Villa Dalegno
- Ambiti urbanistici

o **Ambiti agricoli**

- * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 121. Ambiti territoriali
- * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122.3. Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati

DOCUMENTO DI PIANO

• **Ambiti di trasformazione**

o **Ambiti di Trasformazione Residenziali - ATR 10b**

- * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 91. Individuazione e classificazione
- * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 92. Attuazione e prescrizioni
- * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 93. Modalità di intervento
- * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 94. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione
- * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 95. Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie
- * 01a_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 97.3. ATR 07, ATR 08, ATR 09, ATR 10
- * 01b_VAR1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione - Scheda ATR 10

• **Ambiti urbanistici**

- o **Ambiti agricoli**
- o **Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR)**

VINCOLI

• **Aree rispetto dei fiumi**

- o Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c) - Rio di Villa (circa il 87,0%)
- o Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c) - FIUME OGLIO - Rio di Villa (circa il 13,0%)

STUDIO GEOLOGICO

• **Fattibilità geologica**

- * 3f-Aree H2 per conoidi Valle dei Gatti, Valle Valassa e Valle Vallicella, aree H3 e H2 per gli altri conoidi principali (Cn del PAI). Aree H2 per crolli, frane e conoidi (Aree a rischio idrogeologico molto elevato ex PS 267 non in Zona 1 e 2)
- * All_12 - Norme Geologiche - Classe 3f
- * All_12 - Norme Geologiche - Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Dove non indicata la percentuale si intende al 100.

La validità del presente Certificato di Destinazione Urbanistica è dettata dall'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA, IGIENE E AMBIENTE
Geom. Michele Beltracchi (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

COPIA CARTACEA DI DOCUMENTO INFORMATICO
(art. 57 bis legge 16 febbraio 1913 n. 89)

Certifico io sottoscritta Caterina Pittiani, notaio con sede in Lumezzane, iscritta al Collegio Notarile di Brescia che la presente copia, redatta su supporto cartaceo e composta da tre facciate di due fogli, è conforme al documento originale informatico, sottoscritto con firma digitale dalla Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente Geom. Michele Beltracchi.

Certifico altresì di aver accertato la validità della predetta firma digitale mediante e-Sign ove risulta la vigenza (dal 13 ottobre 2021 al 23 ottobre 2024) del relativo certificato rilasciato da Infocert SPA.

Brescia, diciotto novembre duemilaventidue.

Caterina Pittiani



La presente copia composta da otto fogli per quindici facciate è conforme all'originale conservato nei miei originali e firmato come per legge.

Lumezzane 05 dicembre 2022