

Comune di Castelleone

Prov. di Cremona

Al Sig. SINDACO
del Comune di
CASTELLONE

Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA
DI GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020.

Ai sensi del Piano di Governo del Territorio e delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti i sottoscritti Ghisetti Ennio e Vailati Natalia, in qualità di proprietari, presentano per l'approvazione l'allegato Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'immobile ubicato in Castelleone Via Roma civ. 60 di cui al mappale 148 del fg. 23

Proprietari degli immobili:

- Ghisetti Ennio nato ad Offanengo il 16.04.1957 CF. GHSNNE57D16G004A e ivi residente in Via Clavelli Martini n° 10;
- Vailati Natalia nata Crema il 25.12.1960 CF. VLTNTL60T65D142D, residente in Offanengo in Via Clavelli Martini n° 10

Progettista:

- Arch. Antonio Pandini con studio in Via Mura Manfredi civ. 40 a Castelleone CF. PNDNTN54T31A526X.

Si allegano alla presente:

- 1 TAV. 1 Estratti e documentazione fotografica;
- 2- TAV. 2 Stato Attuale:Schemi e conteggi;
- 3- TAV. 3 Stato attuale: Planimetrie e piante;
- 4- TAV. 4 Stato attuale: Sezioni e Prospetti;
- 5- TAV. 5 Stato di progetto:Schemi e conteggi;
- 6- TAV. 6 Stato di progetto Planimetrie e piante;
- 7- TAV. 7 Stato di Progetto: Sezioni e Prospetti;
- 8- TAV. 8 Stato Comparato: Planimetrie e piante;
- 9- TAV. 9 Stato Comparato: Sezioni e Prospetti;

10- Allegati: Relazione tecnica illustrativa; Documentazione fotografica; Schema di convenzione; Estratto di P.G.T. ed N.T.A.; Estratto di mappa; Titolo giuridico.

11- Relazione Piano di recupero Approvato

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

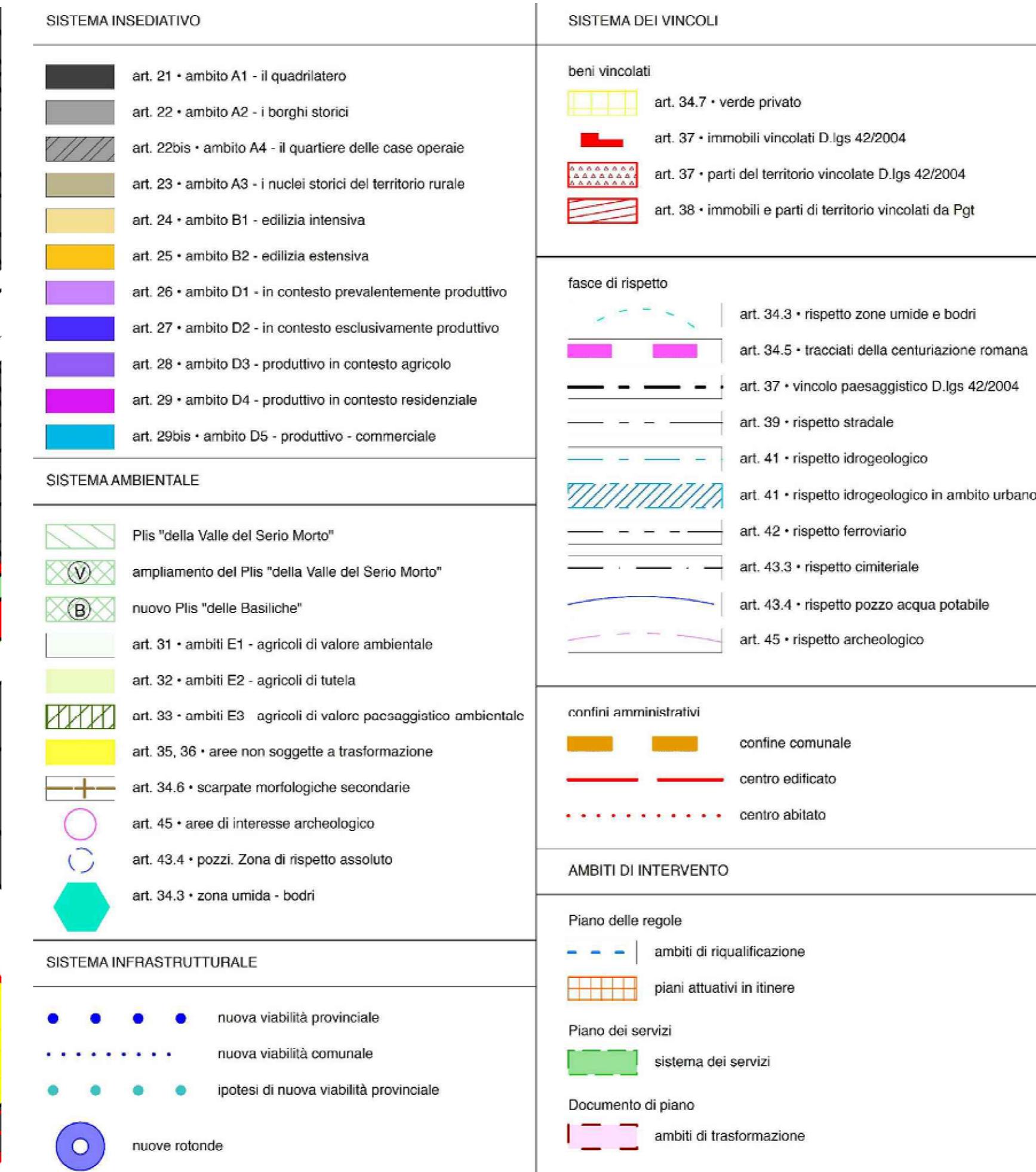
Castelleone, luglio '21

LA PROPRIETA'

Giovanni Benassi
Micolli Sordi

IL PROGETTISTA





art. 21 A1 - il quadrilatero

- 21.1 Su tutto il patrimonio edilizio della zona, di cui in epigrafe, sono ammissibili:
- 21.1.1 interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 11 e 12.
- 21.2 Sono inoltre consentiti:
- 21.2.1 interventi di restauro, come definiti nel precedente art. 13, sulle sole costruzioni identificate negli elaborati grafici del Pgt ai sensi del precedente art. 6.2;
- 21.2.2 interventi di restauro e di risanamento conservativo, come definito nel precedente art. 13 e 14, sulle costruzioni identificate negli elaborati grafici del Pgt ai sensi del precedente art. 6.3;
- 21.2.3 ogni altro intervento, disciplinato nelle presenti Norme, ivi compresa la ristrutturazione edilizia, come definita nel precedente art. 15, con esclusione delle costruzioni identificate negli elaborati grafici del Pgt ai sensi del precedente art. 6.2 e 6.3, previa formazione di PdR.
- 21.3 Nella località, di cui in epigrafe e conformemente al dettato del precedente art. 7, sono ammissibili le destinazioni d'uso relative ai Gf III a), III b) non su strada, III d), III e), III f), IV, VI, IX.
- 21.4 Negli interventi sul patrimonio edilizio non sono consentiti incrementi di volume, ivi compresi quelli eventualmente prodotti da impianti tecnici, che sono da contenere nelle sagome delle coperture con la sola esclusione di camini e sifatisti.
- 21.5 Negli interventi sugli edifici e costruzioni ai sensi degli art. 6.2 e 6.3 possono essere:
- resi abitabili i sottotetti, quando l'aeroluminazione delle stanze da ricavare sia assicurabile preferibilmente e, comunque, prevalentemente attraverso aperture preesistenti (come abbaini, lucernari e simili) che non siano turbative dell'ambiente o disorganiche alla storia dell'edificio e non aprano nella falda spazi a cielo aperto ovvero tramite nuove aperture complanari alla falda, che non occupino più di 1/10 della sua superficie continua;
 - allestiti soppalchi opportuniti forati, per non più di 1/2 della superficie netta della stanza sulla quale sono da aprire, quando tale operazione non danneggi, sfugga e occulti elementi architettonici significativi (come soffitti, camini, portali e altre decorazioni) e garantisca, facendo anche ed eventualmente eccezione ad altri regolamenti comunali, altezze nette non inferiori a 2,30 m.
- 21.6 L'adeguamento dei parcheggi, da ricavare ai sensi di Legge e del precedente art. 19 e sul suolo di proprietà privata, è subordinato alla tutela dei beni architettonici e ambientali: non possono pertanto essere alterati i caratteri degli edifici e delle costruzioni tutelate ai sensi dei precedenti art. 6.2 e 6.3, né, tantomeno, alterate superfici scoperte che per pavimentazione o oppure vegetazione devono esserne parte integrante.
Qualora s'intenda fare uso di rustici o di ogni altro fabbricato accessorio per il ricovero dei veicoli, l'intervento su questi ultimi deve essere progettato:
- in modo da non corrompere il carattere tradizionale;
- sostituendoli nei casi dove tale carattere venga meno, con costruzioni che non rechino turbamento all'edilizia e all'ambiente circostante.
- 21.7 Ogni intervento che incida sull'aspetto esteriore dei beni deve essere assoggettato all'autorizzazione della Commissione d'ornato.



COMMUNE DI CASTELLEONE (CR)

Committente: GHISSETTI ENNIO e VAILATI NATALIA

Via Clavelli Martini clv. 10, 26010 OFFANENGHI (CR)

Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020

Via Roma civ. 60, 26012 CASTELLEONE (CR)

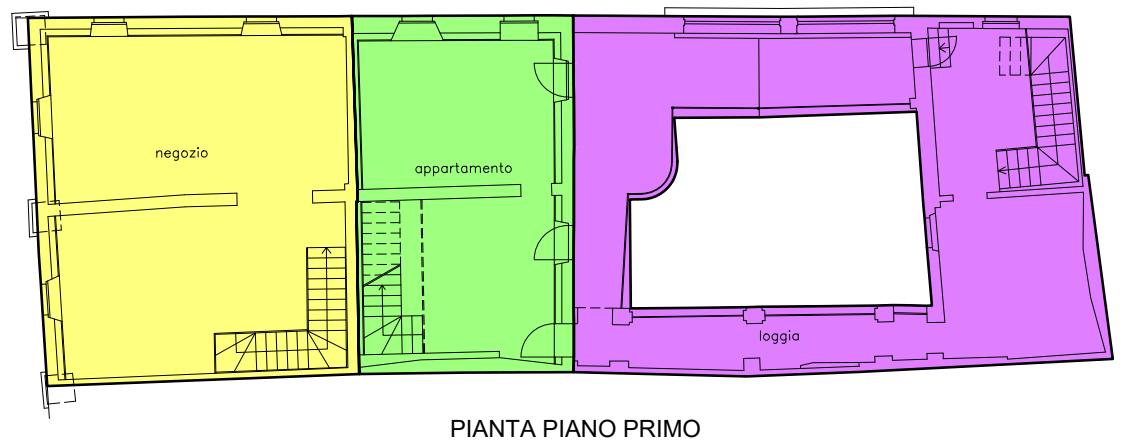
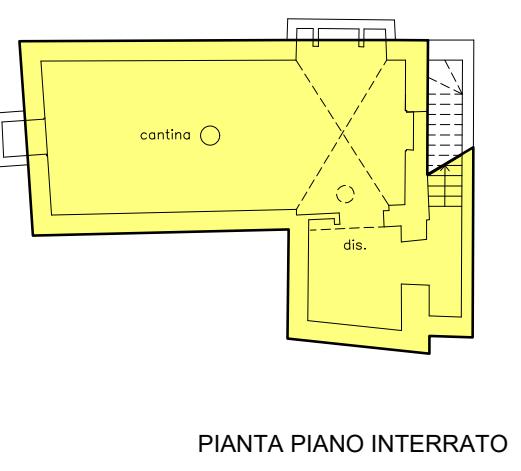
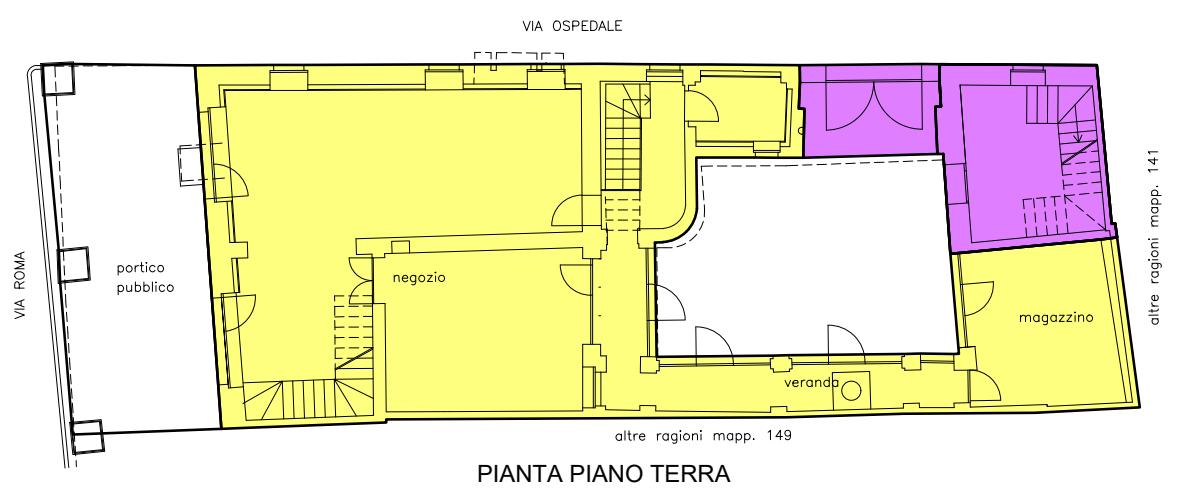
Tavola: ESTRATTI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Progettista: Arch. Antonio Pandini Via Mura Manfredi civ. 40 26012 Castelleone (CR) tel. 0374/57777 e-mail: archipandaantonio@gmail.com

Dott. architetto
Antonio Pandini
Sezione A
Soprintendenza
Architettonica
Anno scorso:
Anno scorso:
Data: luglio 2021

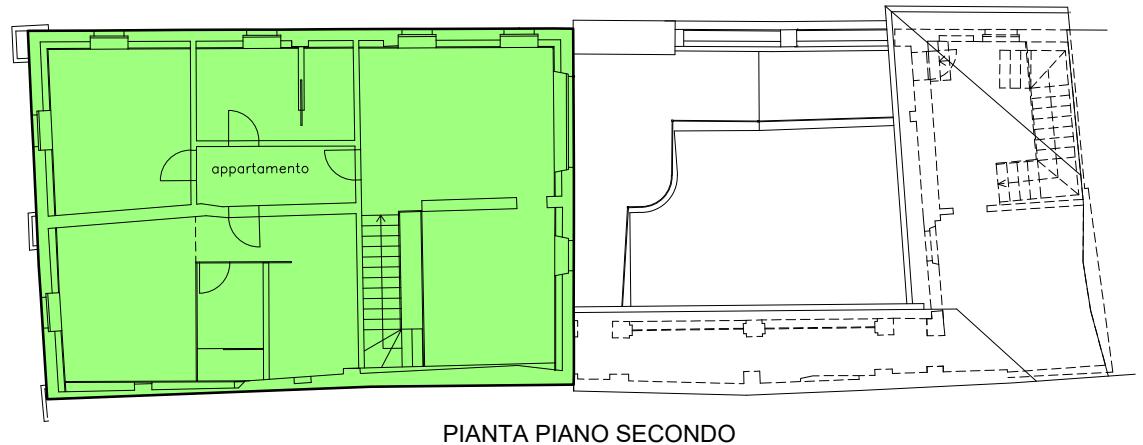
Tavola 01
Scala: 1:100
Data: luglio 2021

DESTINAZIONI DI PROGETTO

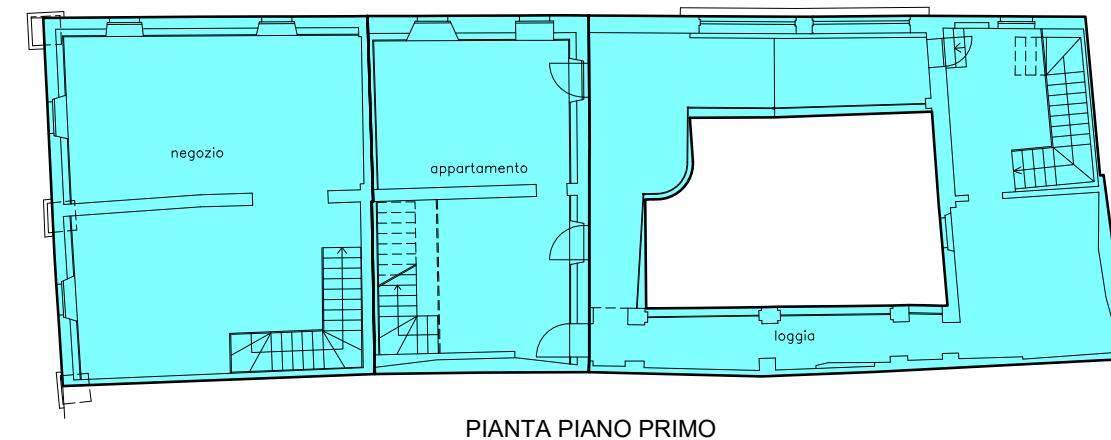
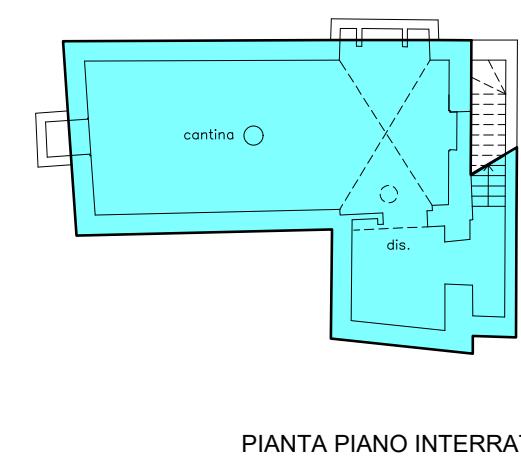
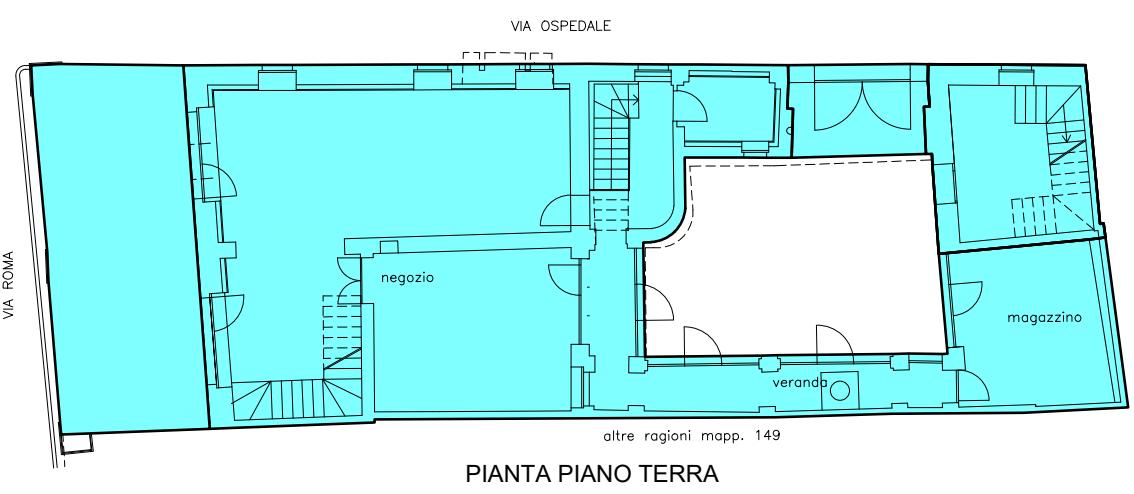


LEGENDA

- COMMERCIALE mq. 308,64
- RESIDENZIALE mq. 189,98
- ACCESSORI mq. 120,64

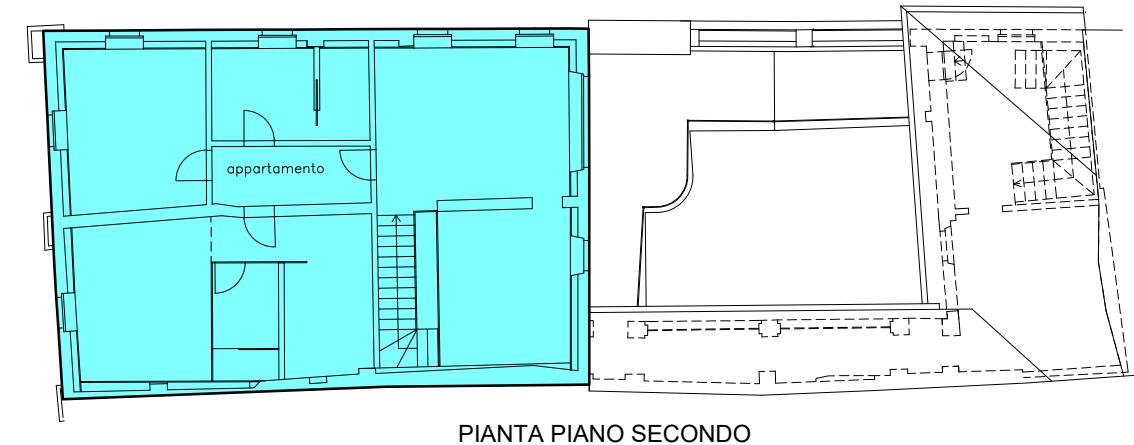


TIPI D'INTERVENTO

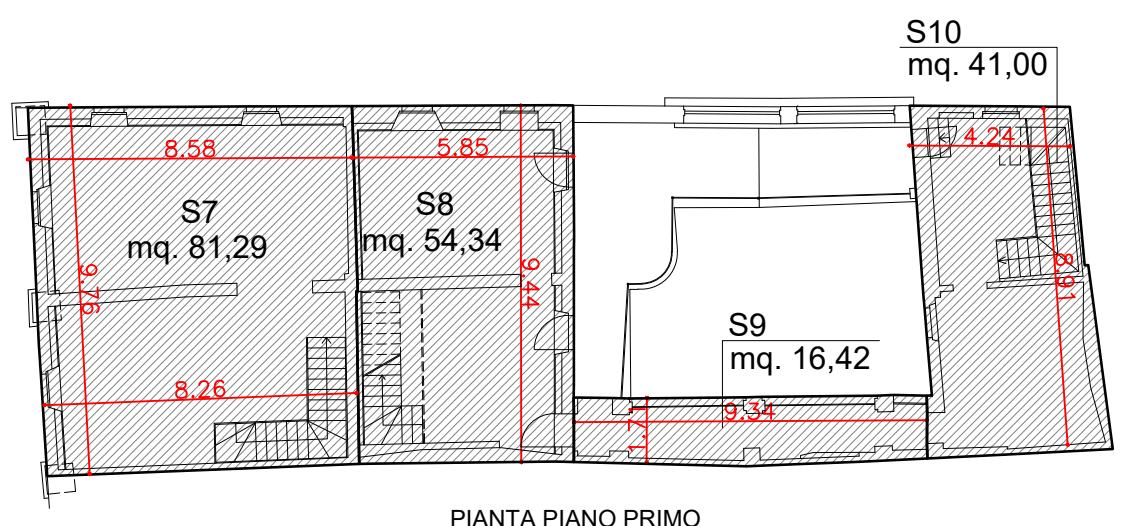
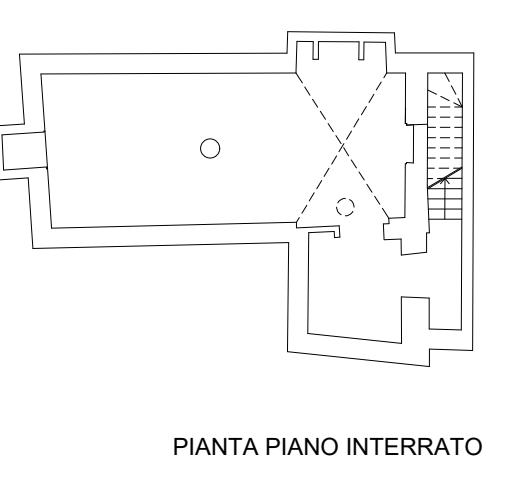
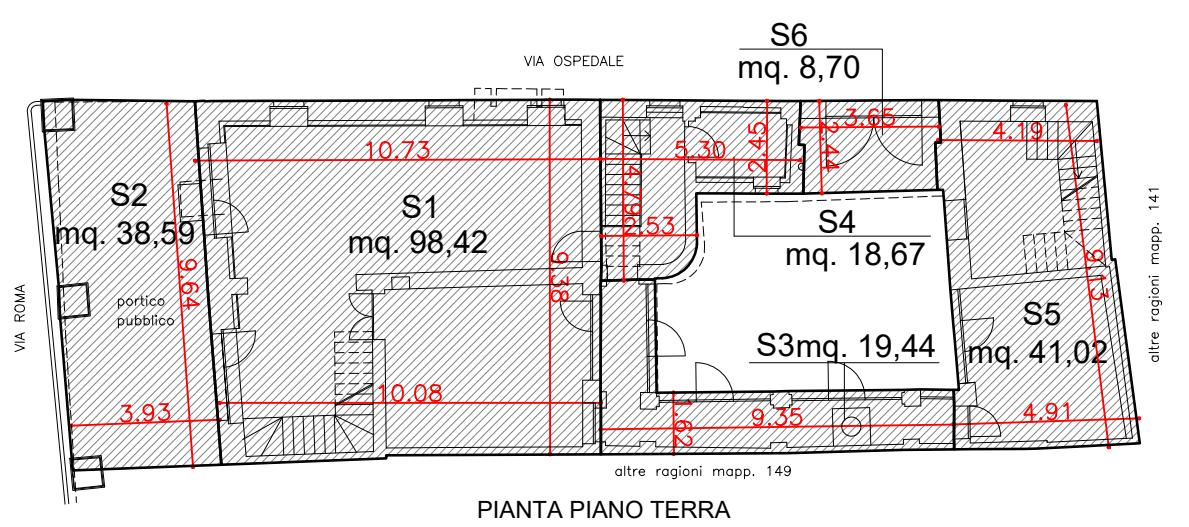


LEGENDA

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



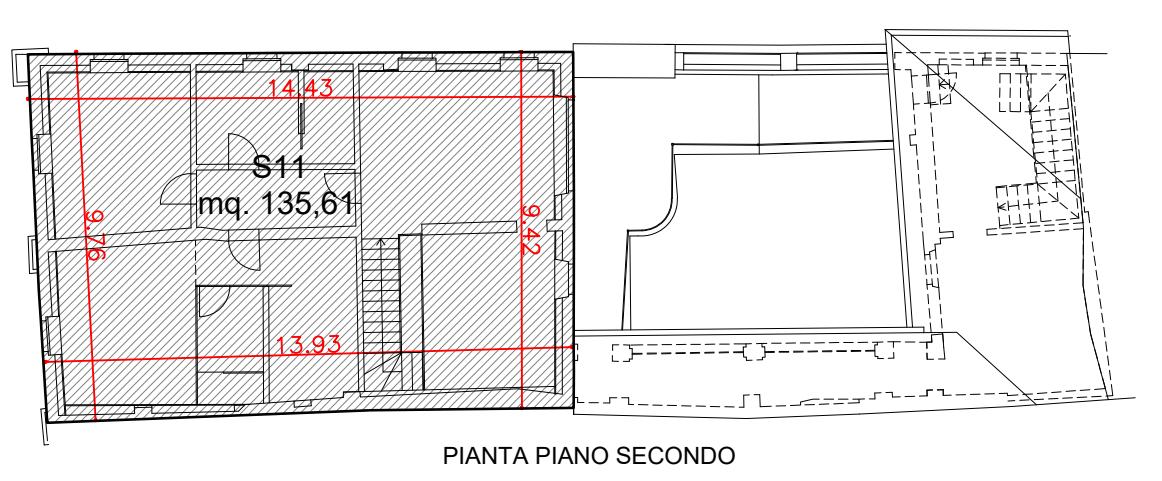
CONTEGGI PLANIMETRICI



CALCOLI PLANIMETRICI

SUPERFICIE COPERTA	SUP. LORDA DI PAVIMENTO
S1 mq. 98,42	S1 mq. 98,28
S2 mq. 38,59	S2 mq. /
S3 mq. 19,44	S3 mq. 19,44
S4 mq. 18,67	S4 mq. 18,67
S5 mq. 41,02	S5 mq. 41,02
S6 mq. 8,70	S6 mq. 8,70
tot. mq. 224,84	
S7 mq. 81,29	S7 mq. 81,29
S8 mq. 54,34	S8 mq. 54,34
S9 mq. 16,42	S9 mq. 16,42
S10 mq. 41,00	S10 mq. 41,00
S11 mq. 135,61	S11 mq. 135,61
tot. mq. 514,77	

A disposizione mq. 5,24 di S.L.P.



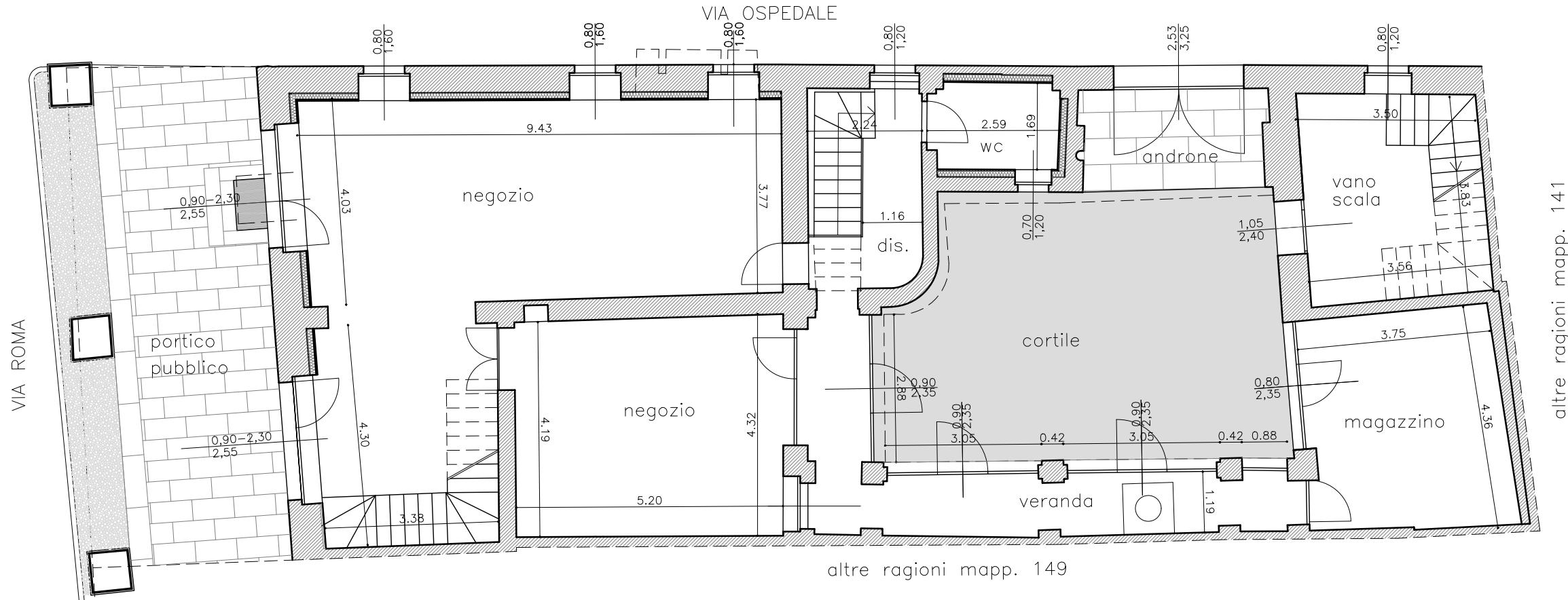
Committente: GHISSETTI ENNIO e VAILATI NATALIA
Via Clavelli Martini civ. 10, 26010 OFFANENGHE (CR)

Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020
Via Roma civ. 60, 26012 CASTELLEONE (CR)

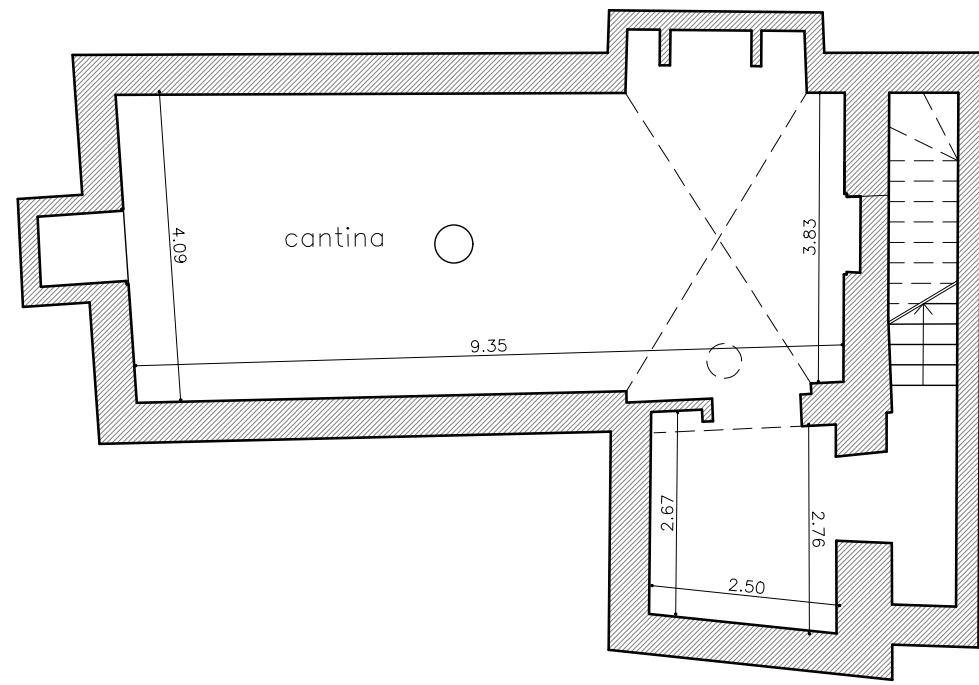
Tavola: PIANO APPROVATO: SCHEMI E CONTEGGI

Progettista Arch. Antonio Pandini Via Mura Manfredi civ. 40 26012 Castelleone (CR)
tel. 0374/57777 e-mail archipandaantonio@gmail.com

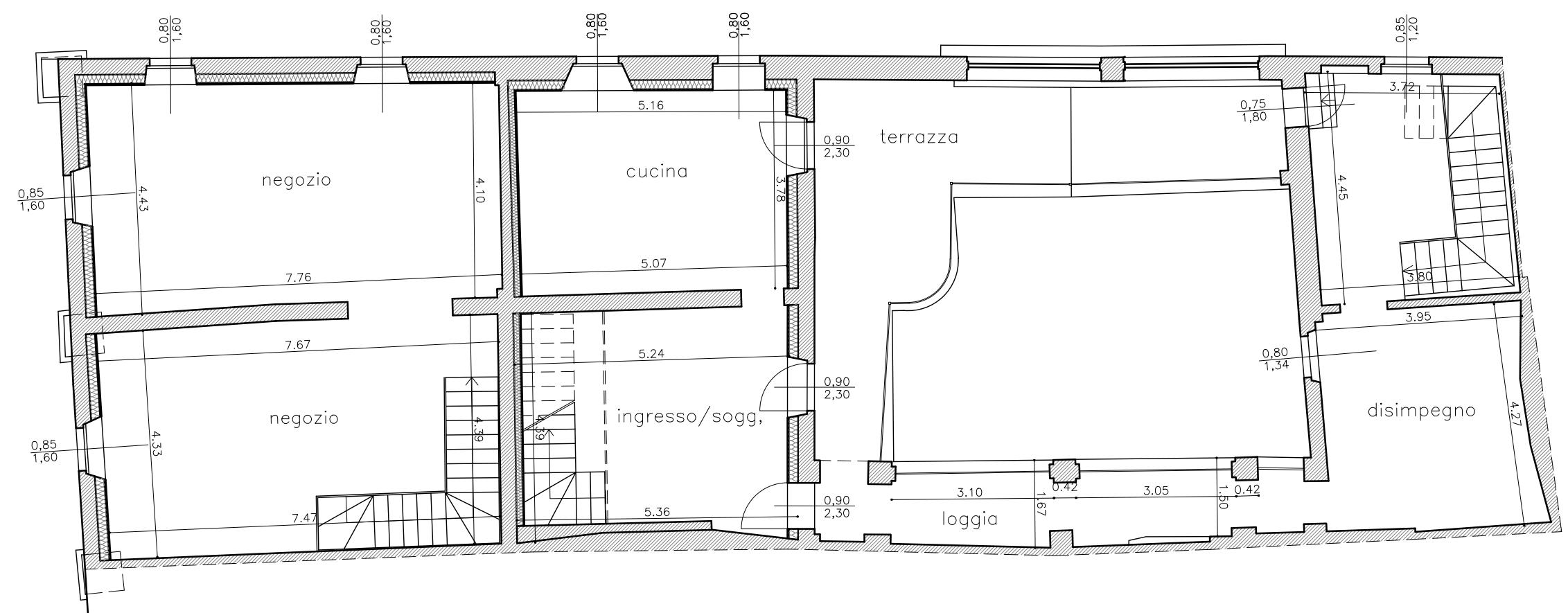
Dott. architetto Antonio Pandini Dipartimento ARCHITETTURA Anno iscrizione: n. 176	Tavola 02 Scala: 1:200 Data: luglio 2021
OBIENE ARCHITETTI ANTONIO PANDINI DIPARTIMENTO ARCHITETTURA Anno iscrizione: n. 176	



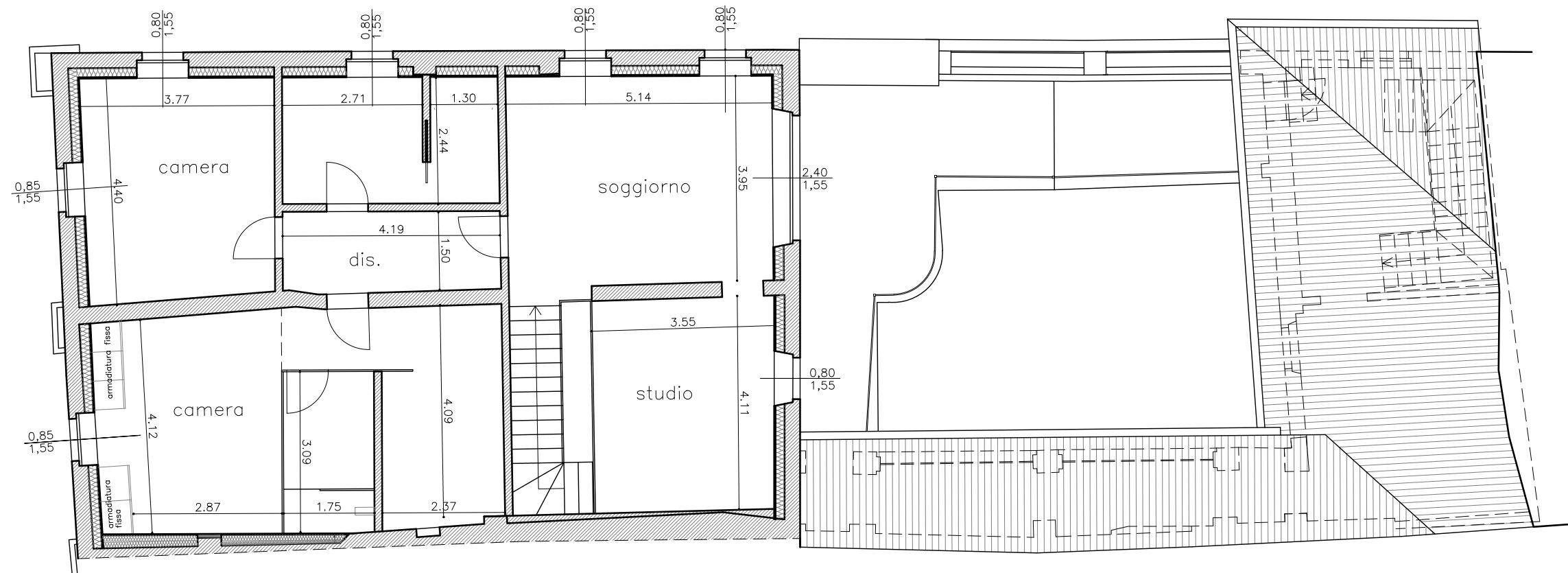
PIANTA PIANO TERRA



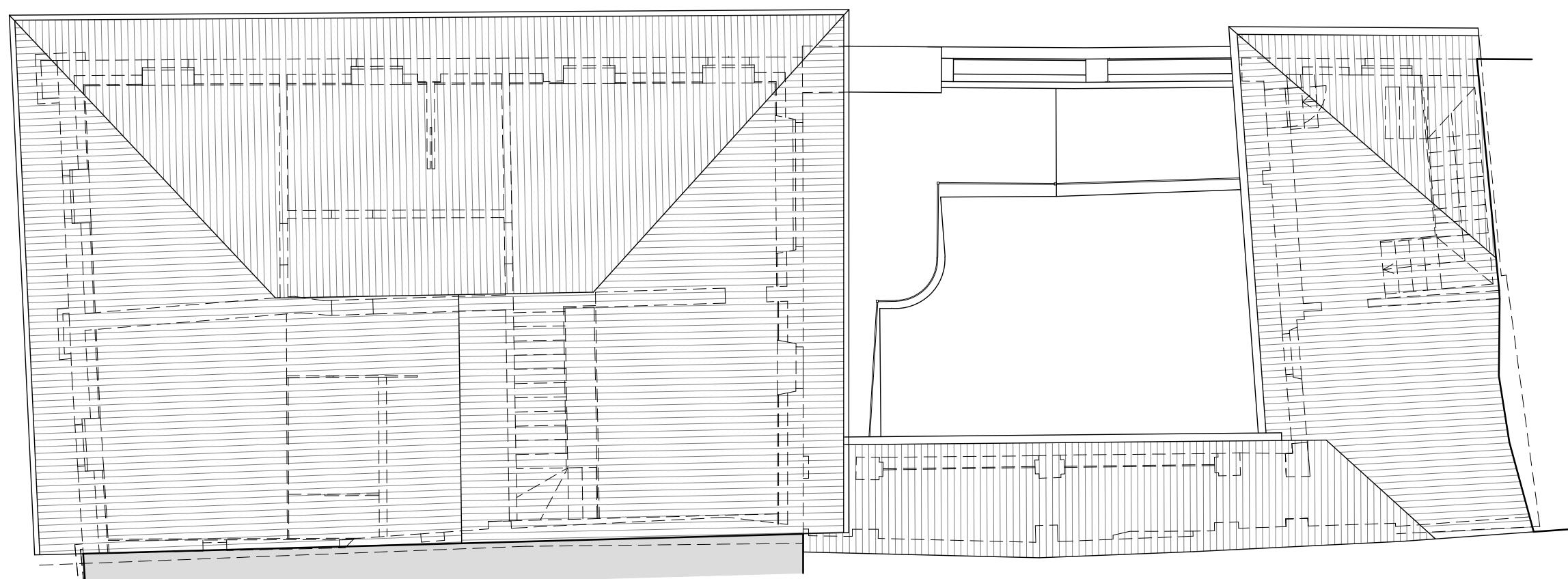
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PLANIMETRIA E PIANTA DELLE COPERTURE

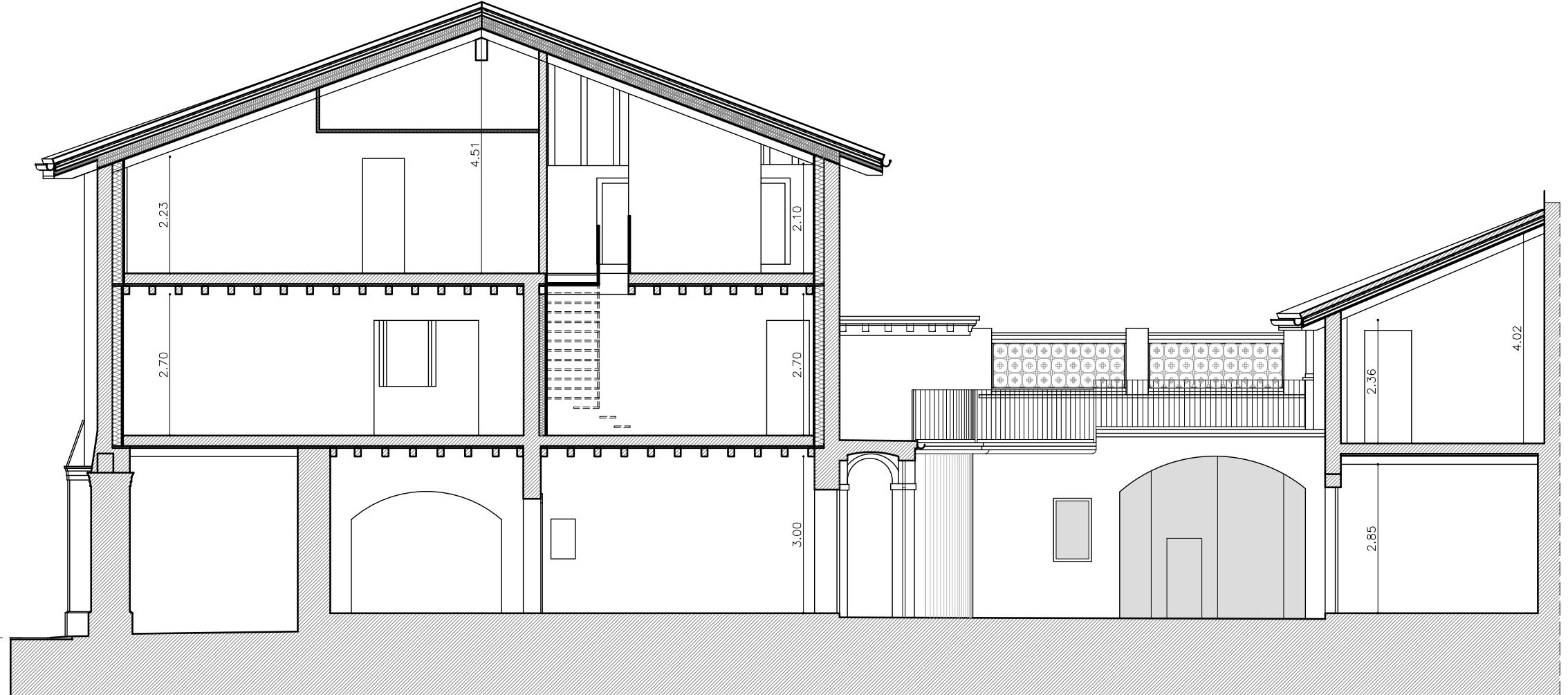
Melie Selot
Guest Teacher

COMUNE DI CASTELLEONE (CR)

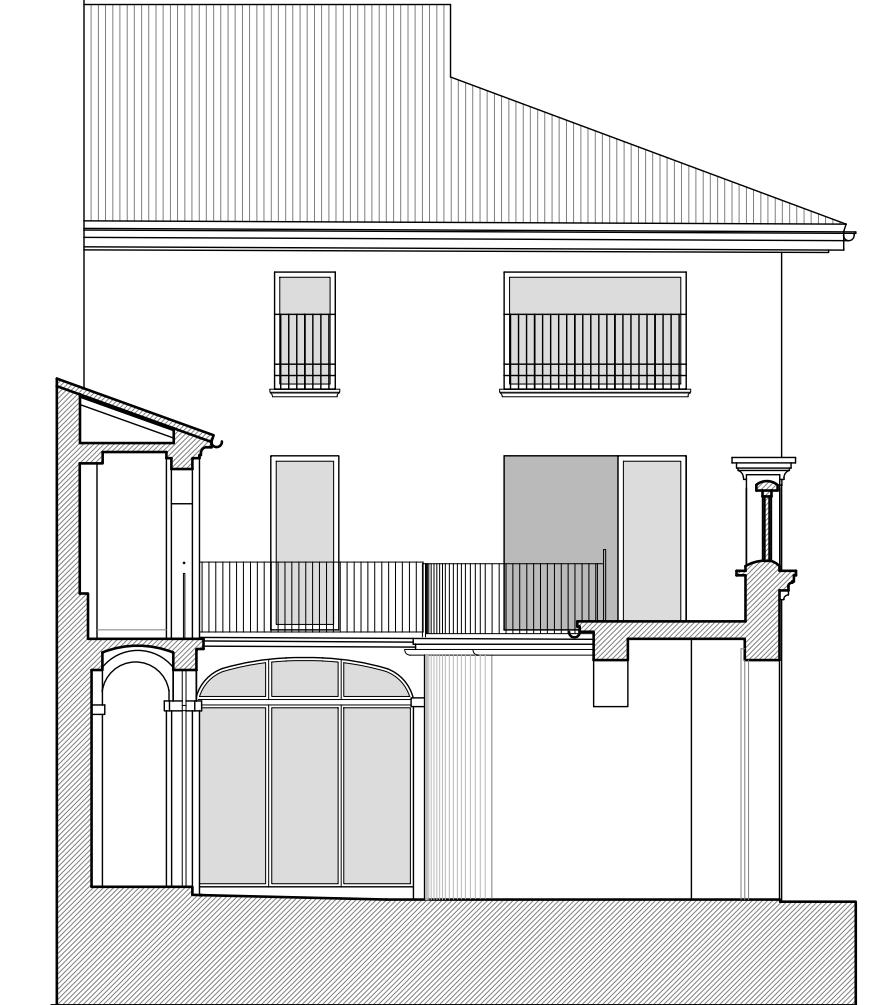
Committente:	GHISSETTI ENNIO e VAILATI NATALIA Via Clavelli Martini civ. 10, 26010 OFFANENGO (CR)	Tavola 03
Oggetto:	VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020 Via Roma civ. 60, 26012 CASTELLEONE (CR)	Scala: 1:100
Tavola:	PIANO APPROVATO: PLANIMETRIA E PIANTE	Data luglio 2021
Progettista	Arch. Antonio Pandini Via Mura Manfredi civ. 40 26012 Castelleone (CR) tel. 0374/57777 e-mail archipandaantonio@gmail.com	



SEZIONE A-A



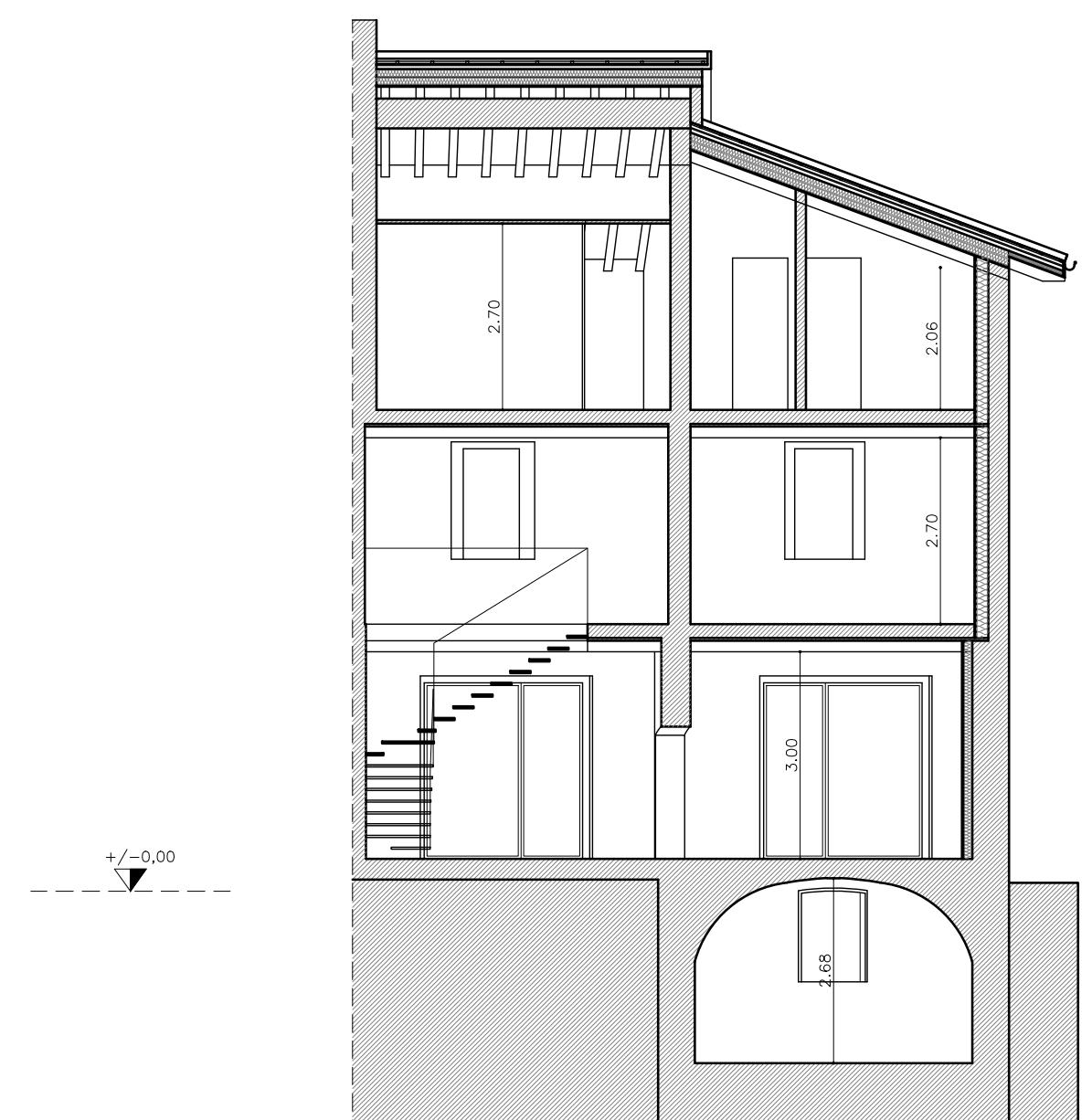
SEZIONE B-B



SEZIONE I-I



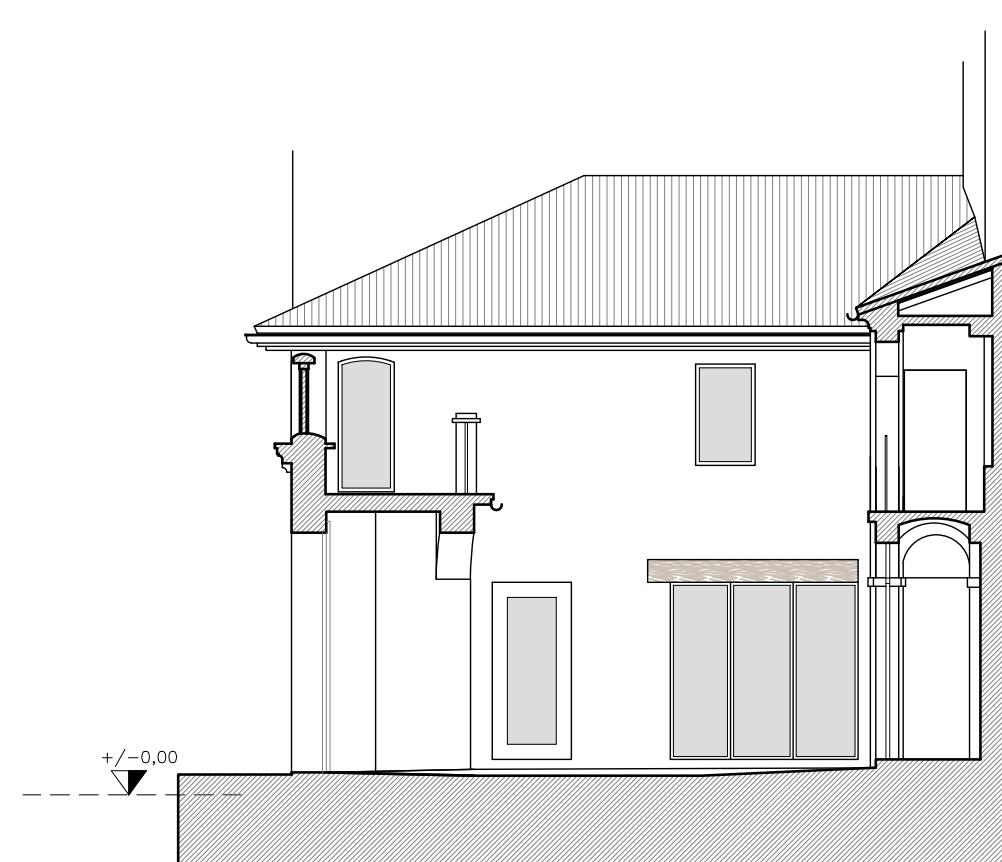
SEZIONE C-C



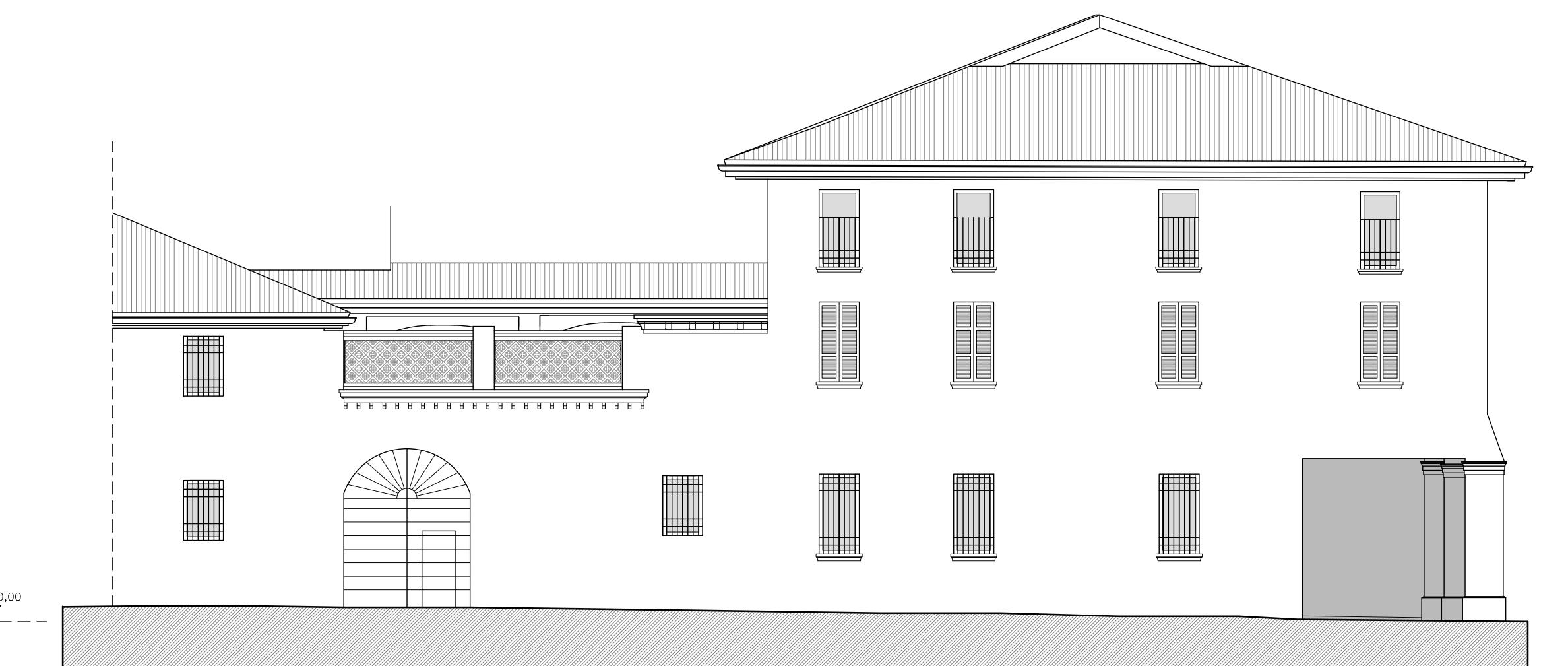
SEZIONE D-D



SEZIONE E-E



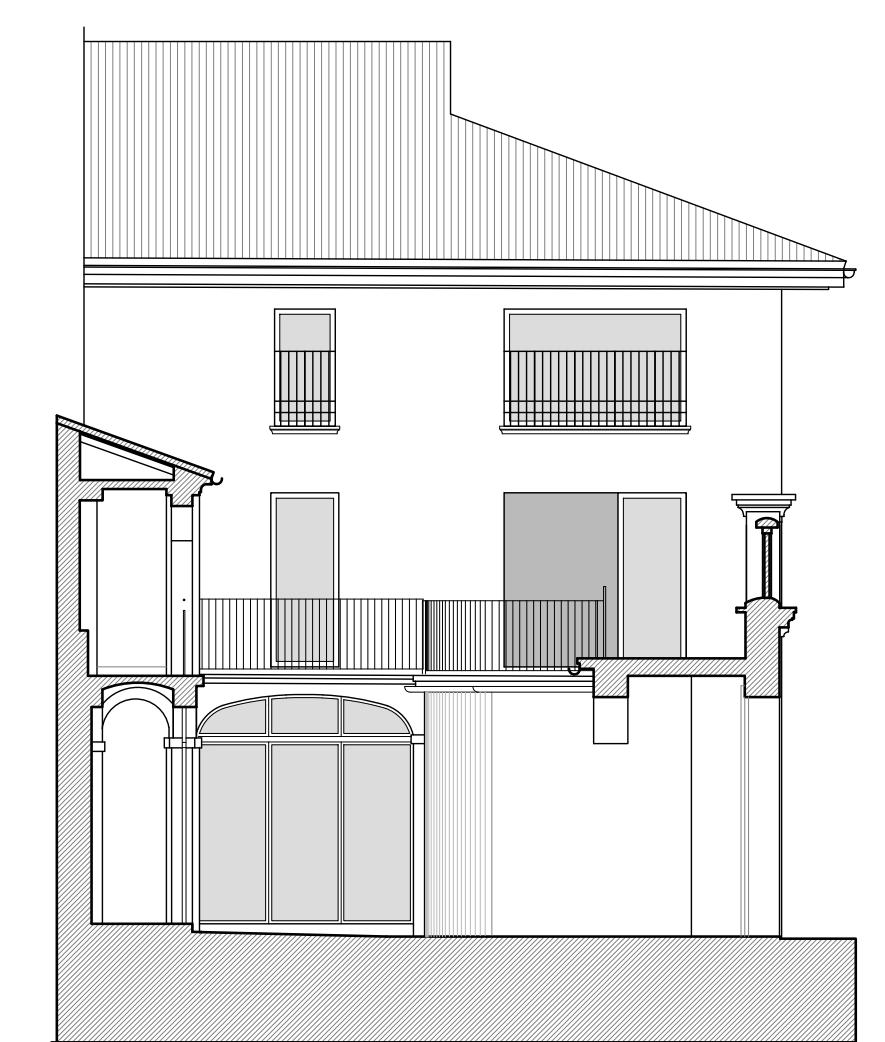
SEZIONE F-F



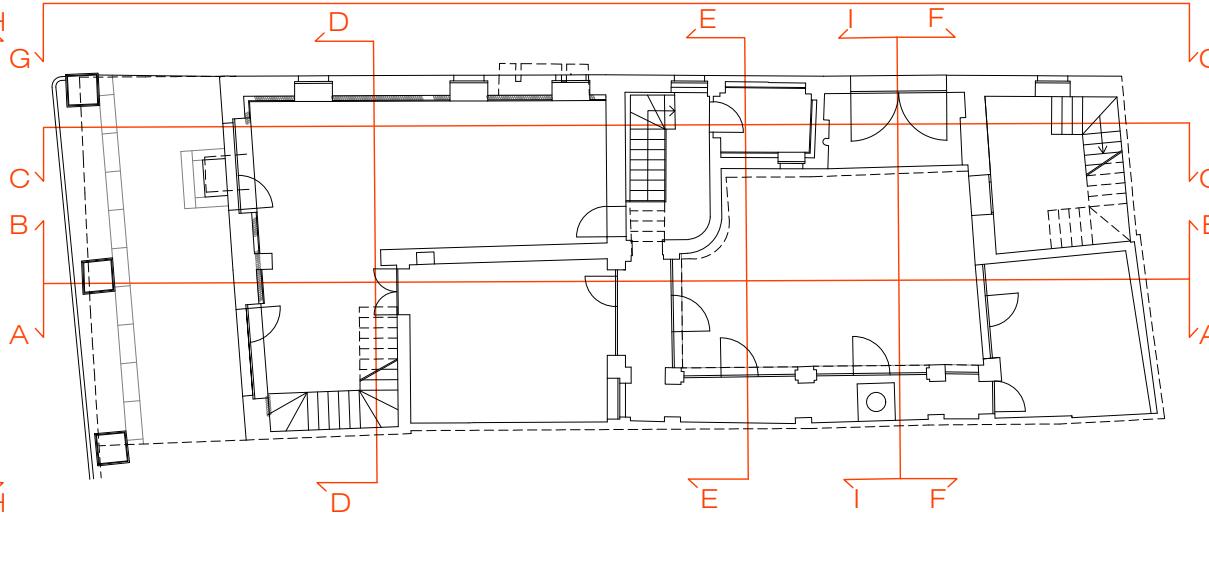
VISTA G-G PROSPETTO SUD-OVEST



VISTA H-H PROSPETTO SUD-EST



SEZIONE I-I



COMUNE DI CASTELLEONE (CR)

*Maria Palati
Giulio De Luca*

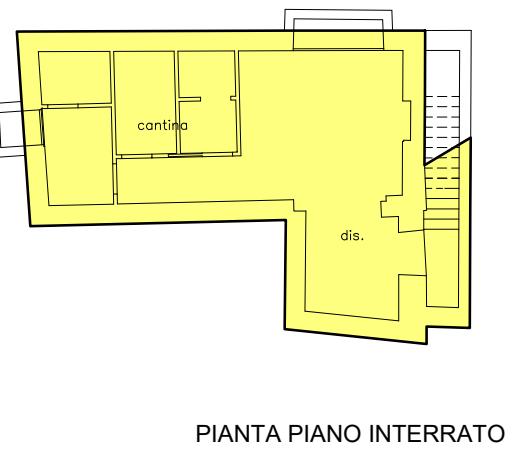
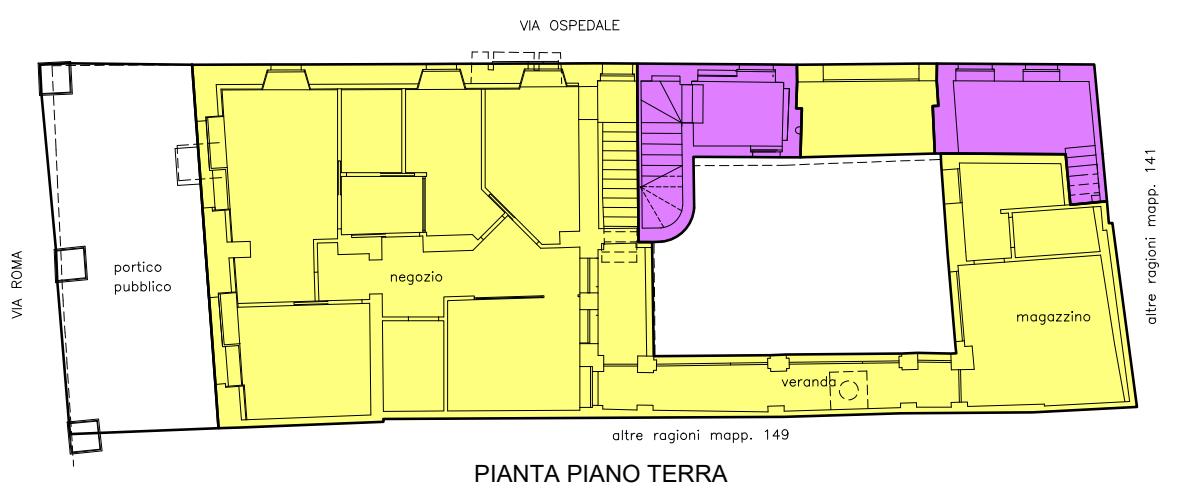
Committente: GHISSETTI ENNIO e VAILATI NATALIA
Via Clavelli Martini civ. 10, 26010 OFFANENGO (CR)

Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI RECOUPERO APPROVATO CON
DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020
Via Roma civ. 60, 26012 CASTELLEONE (CR)

Tavola: PIANO APPROVATO: SEZIONI E PROSPETTI
Progettista: Arch. Antonio Pandini Via Mura Martedì civ. 40 26012 Castelleone (CR)
tel. 0374/57777 e-mail archipandaantonio@gmail.com

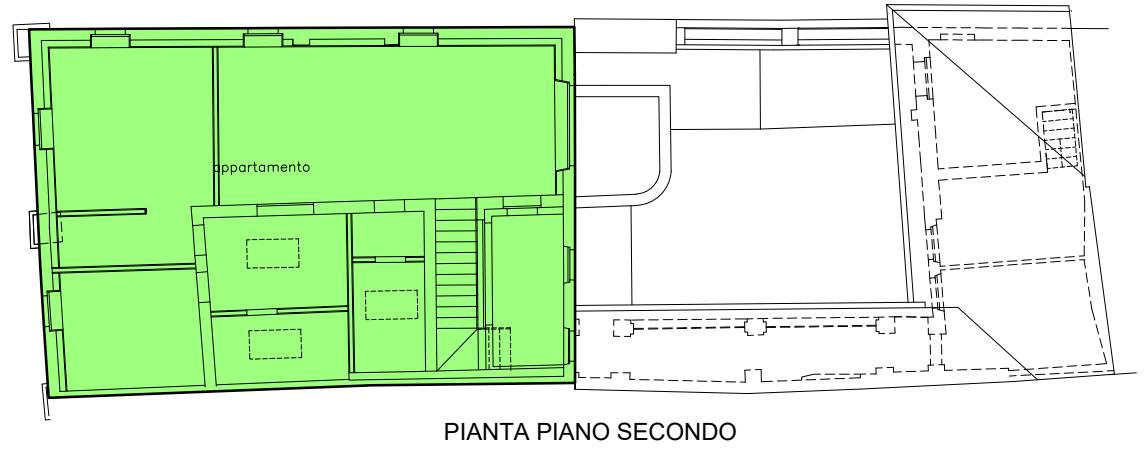
Dott. architetto Antonio Pandini Soc. A D&P ARCHITETTI Avv. associato M&P Avv. associato M&P C&G ARCHITETTI PARMA CASTELLEONE CR	Tavola 04 Scalma 1:100 Data luglio 2021 n.176
--	--

DESTINAZIONI DI PROGETTO

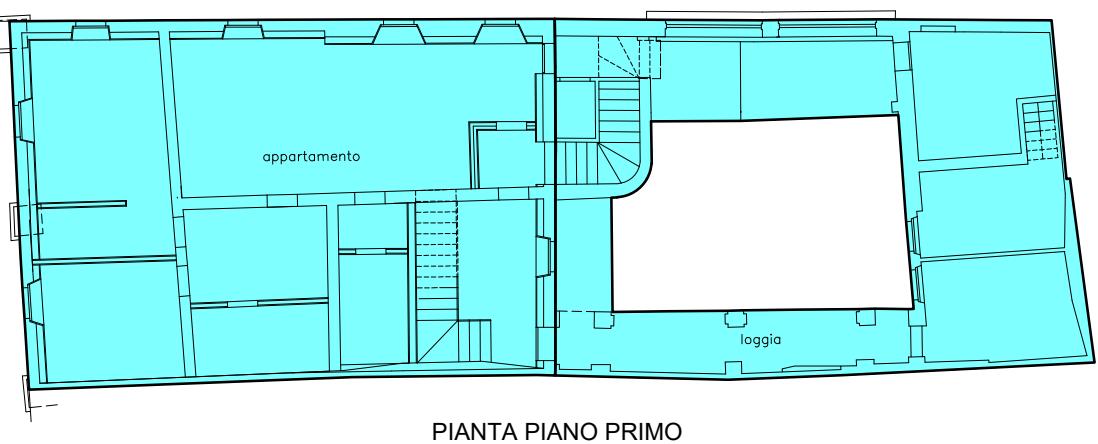
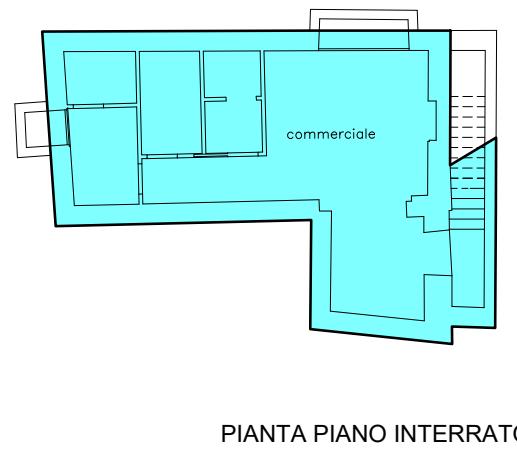
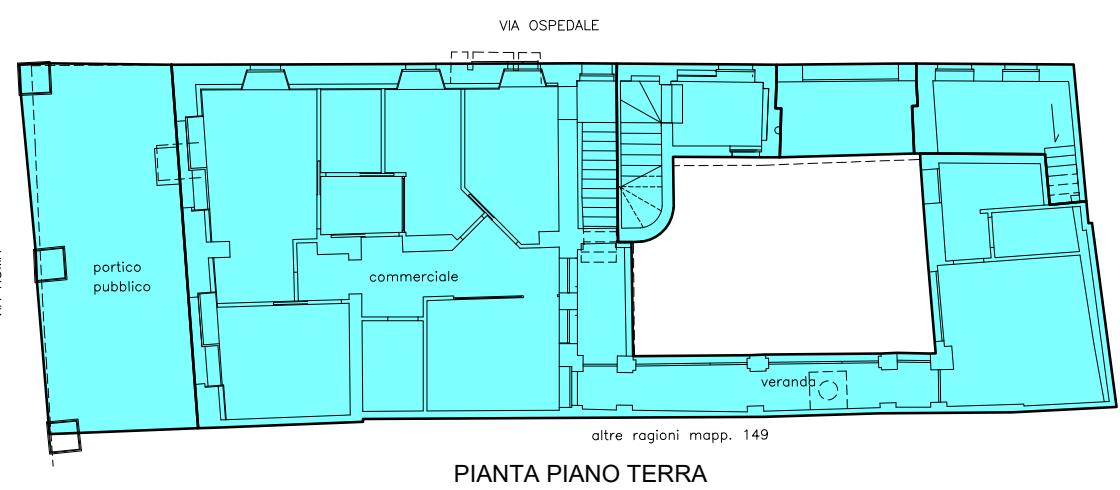


LEGENDA

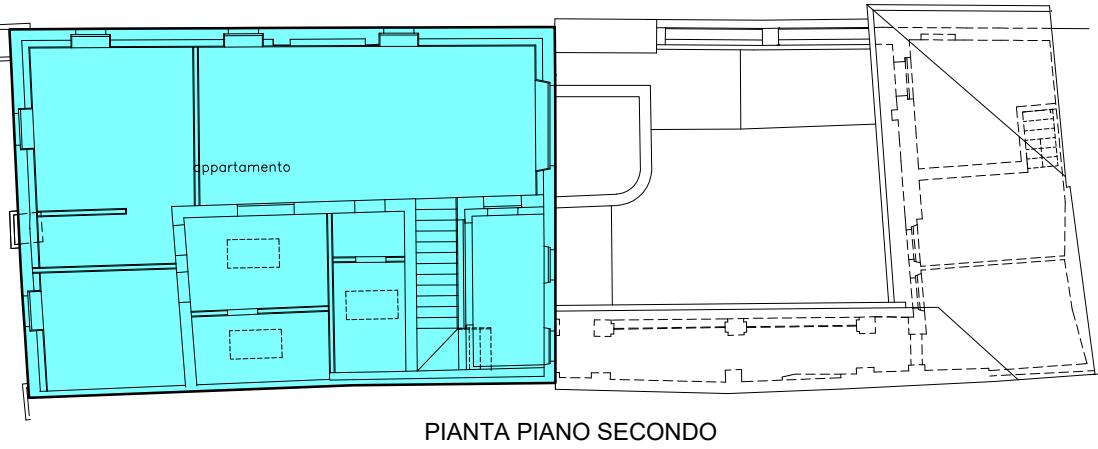
- COMMERCIALE mq. 231,67
- RESIDENZIALE mq. 271,22
- ACCESSORI mq. 115,70



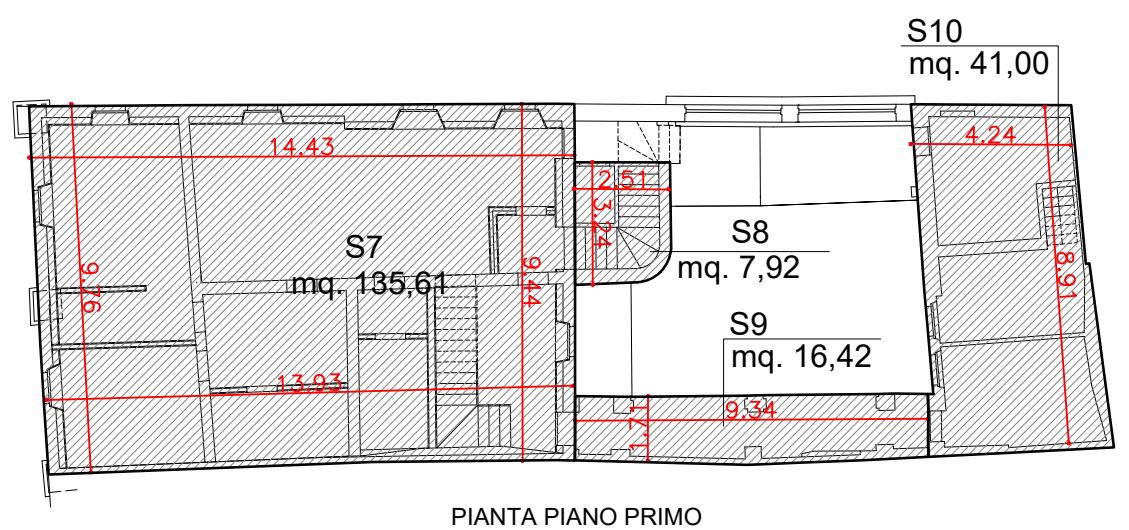
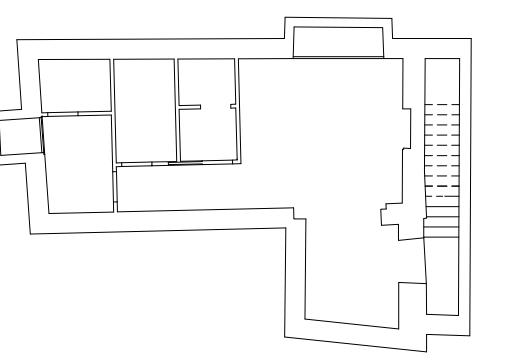
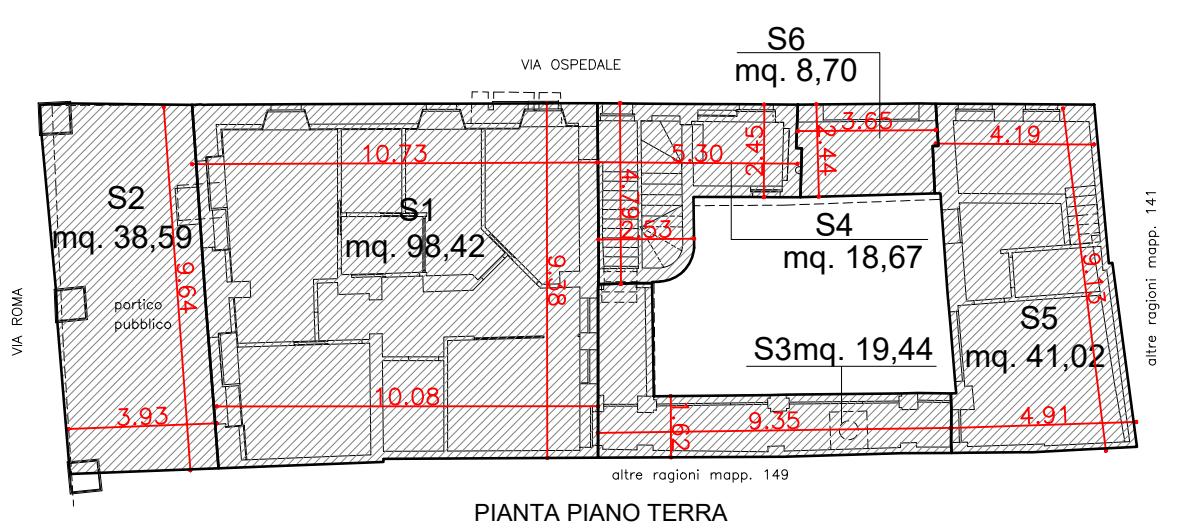
TIPI D'INTERVENTO



- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



CONTEGGI PLANIMETRICI



CALCOLI PLANIMETRICI

SUPERFICIE COPERTA SUP. LORDA DI PAVIMENTO

S1 mq. 98,42	S1 mq. 98,28
S2 mq. 38,59	S2 mq. /
S3 mq. 19,44	S3 mq. 19,44
S4 mq. 18,67	S4 mq. 18,67
S5 mq. 41,02	S5 mq. 41,02
S6 mq. 8,70	S6 mq. 8,70
tot. mq. 224,84	S7 mq. 135,61
	S8 mq. 7,92
	S9 mq. 16,42
	S10 mq. 41,00
	S11 mq. 125,86
	tot. mq. 512,92

S.L.P. originaria mq. 520,01

A disposizione mq. 7,09 di S.L.P.

COMUNE DI CASTELLEONE (CR)

*Melis Selot
Giusi De Cesari*

Committente: GHISSETTI ENNIO e VAILATI NATALIA

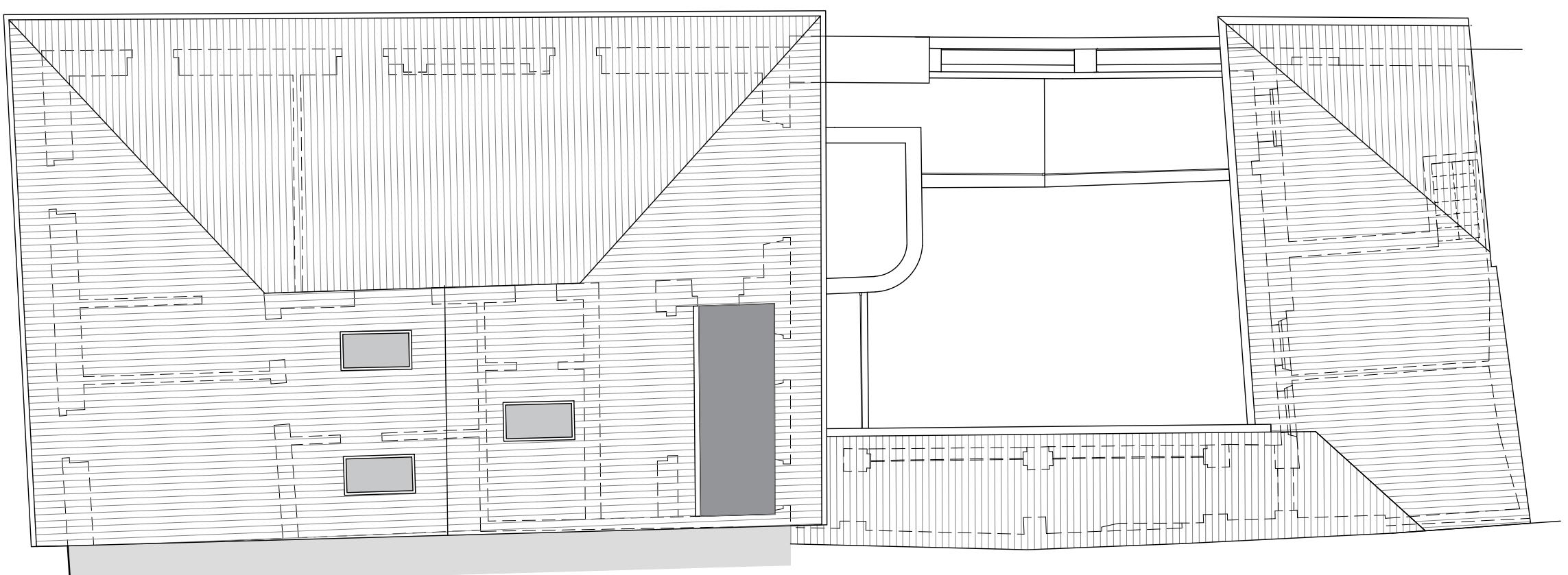
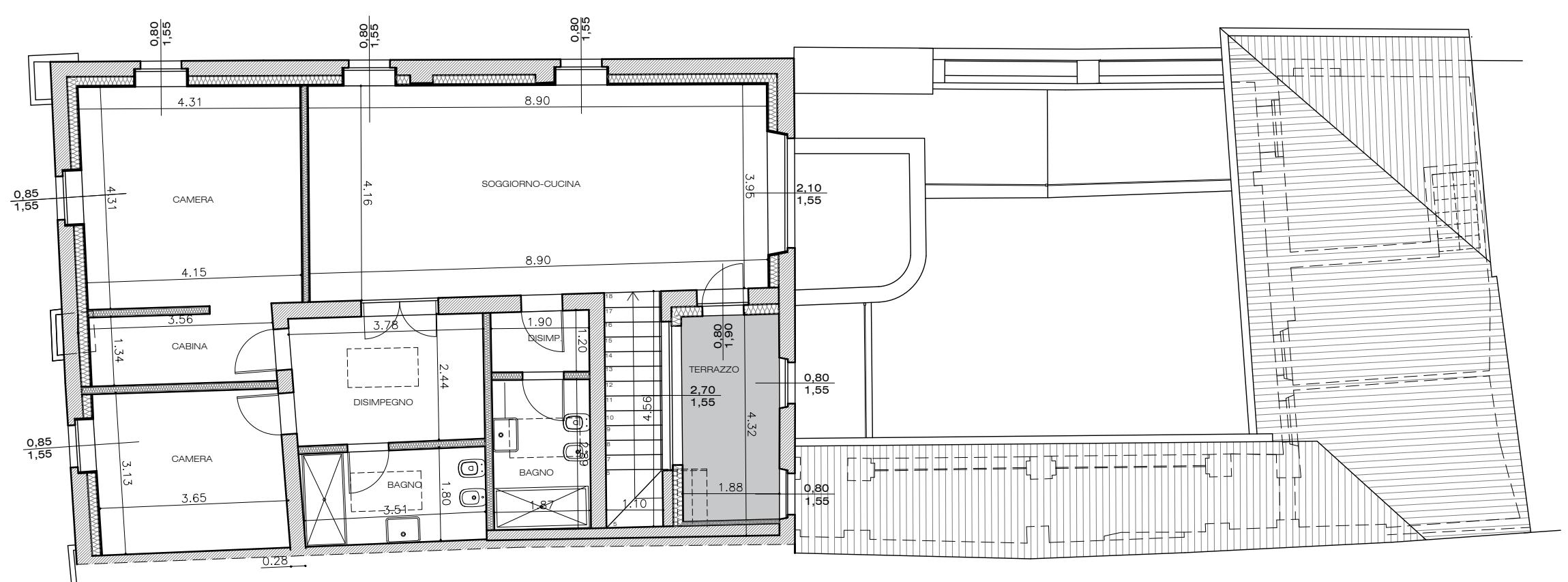
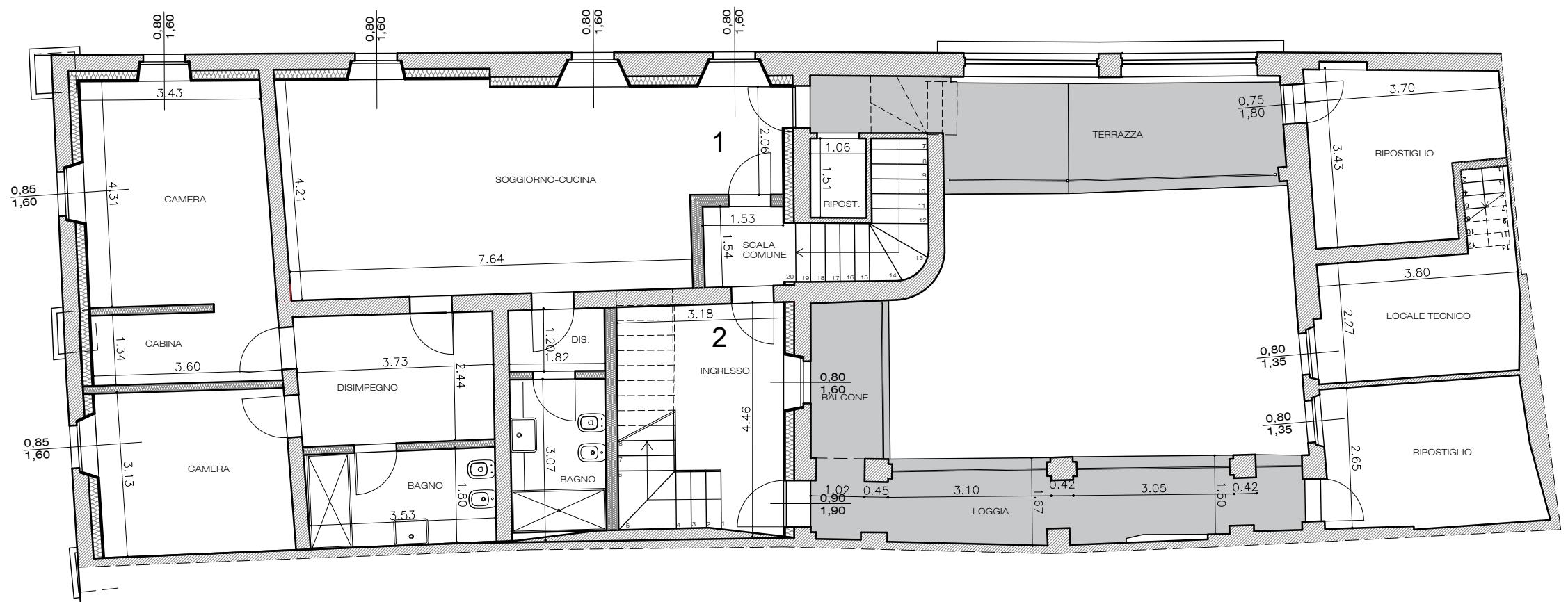
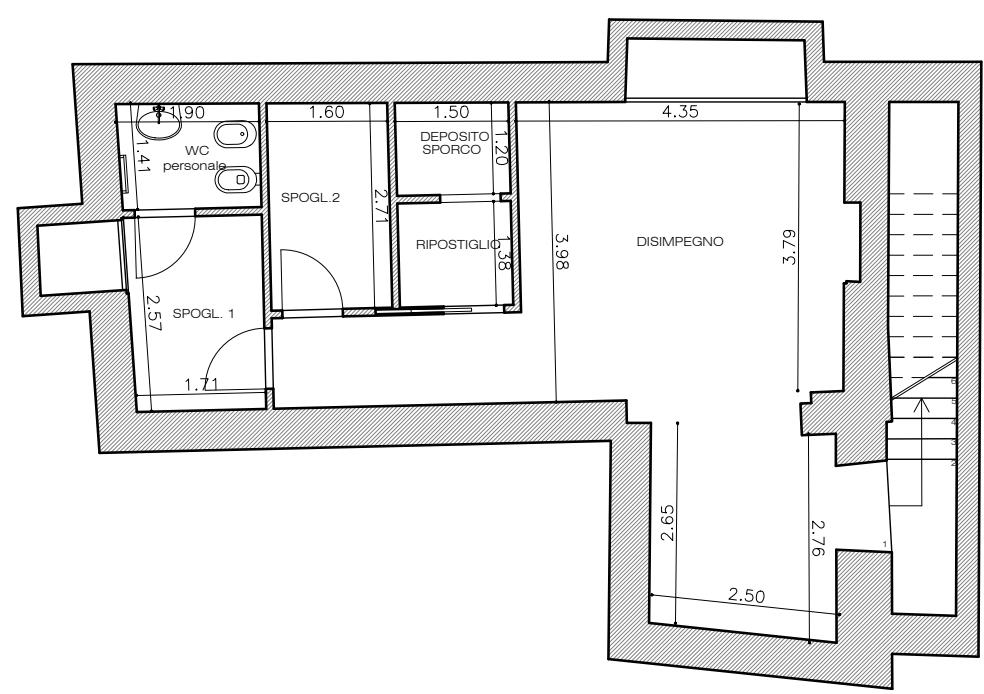
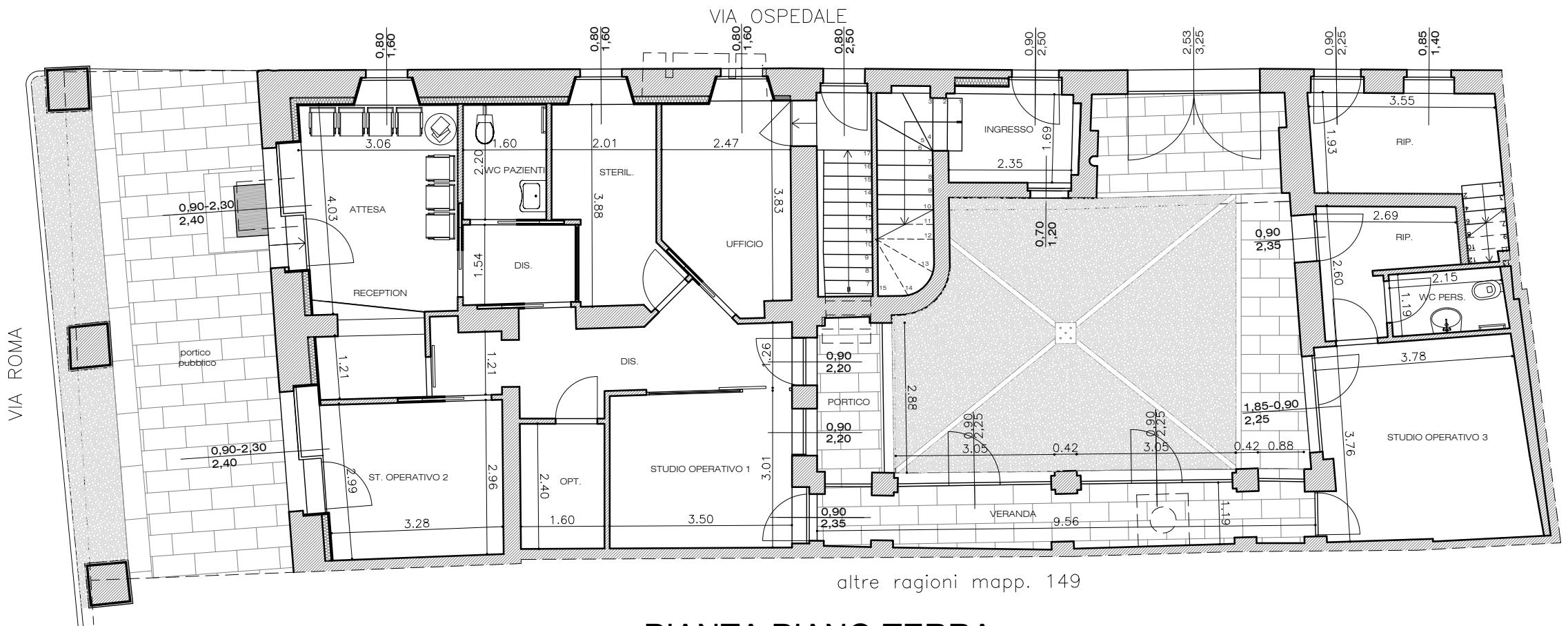
Via Clavelli Martini civ. 10, 26010 OFFANENGHE (CR)
Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON
DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020
Via Roma civ. 60, 26012 CASTELLEONE (CR)

Tavola: PIANO VARIATO: SCHEMI E CONTEGGI

Progettista Arch. Antonio Pandini Via Mura Manfredi civ. 40 26012 Castelleone (CR)
tel. 0374/57777 e-mail archipandinaantonio@gmail.com

Dott. architetto
Antonio Pandini
Sezione A
DIPARTIMENTO
ARCHITETTURA
Aut. iscrizione
1384
n.176

Tavola 05
Scala: 1:200
Data: luglio 2021
C.R.E.M.O.N.A.I.



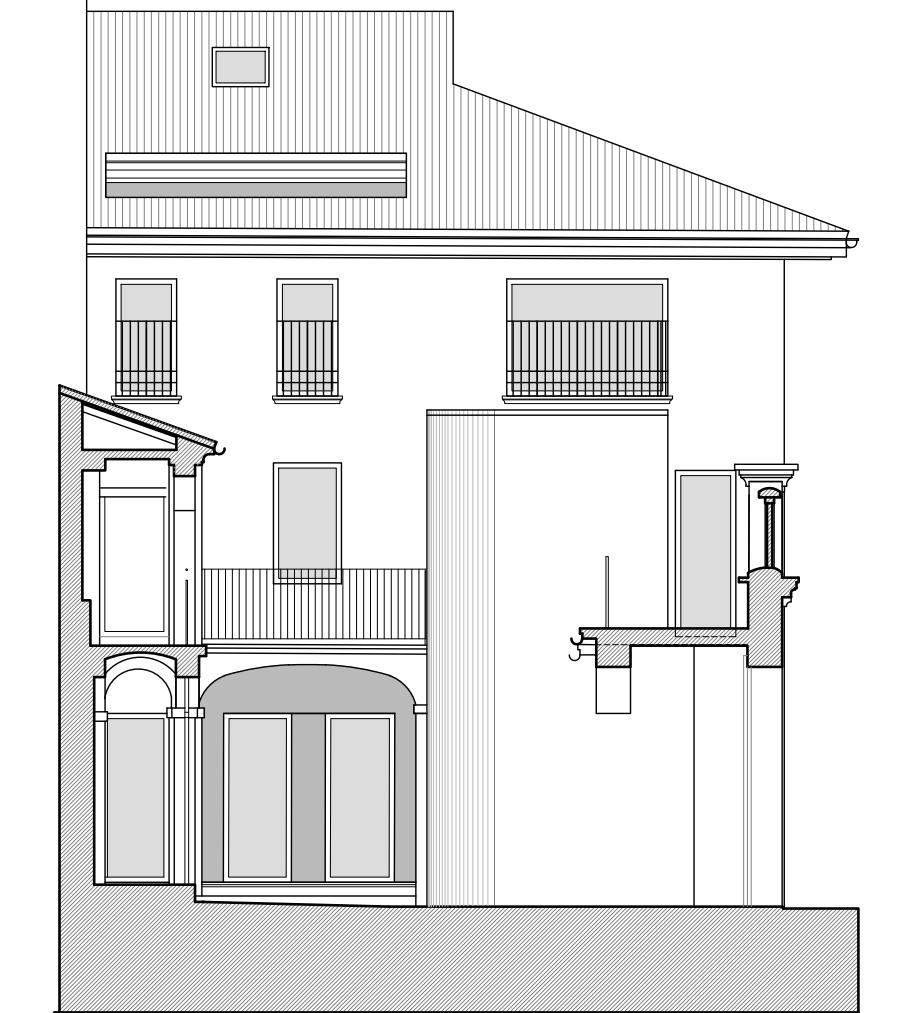
*Maria Salati
Giuli Deeni*

COMMUNE DI CASTELLEONE (CR)	
-----------------------------	--

Committente:	GHISETTI ENNIO e VAILATI NATALIA Via Clavelli Martini civ. 10, 26010 OFFANENGO (CR)	Tavola	06
Oggetto:	VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020 Via Roma civ. 60, 26012 CASTELLEONE (CR)	Scala:	1:100
Tavola:	PIANO VARIATO: PLANIMETRIA E PIANTE	Data:	luglio 2021
Progettista:	Arch. Antonio Pandini Via Mura Manfredi civ. 40 26012 Castelleone (CR) tel. 0374/57777 e-mail archipandaantonio@gmail.com	Dott. architetto Antonio Pandini Società ARCHITETTI PANDINI CONSORZIO REFONIA	n.176



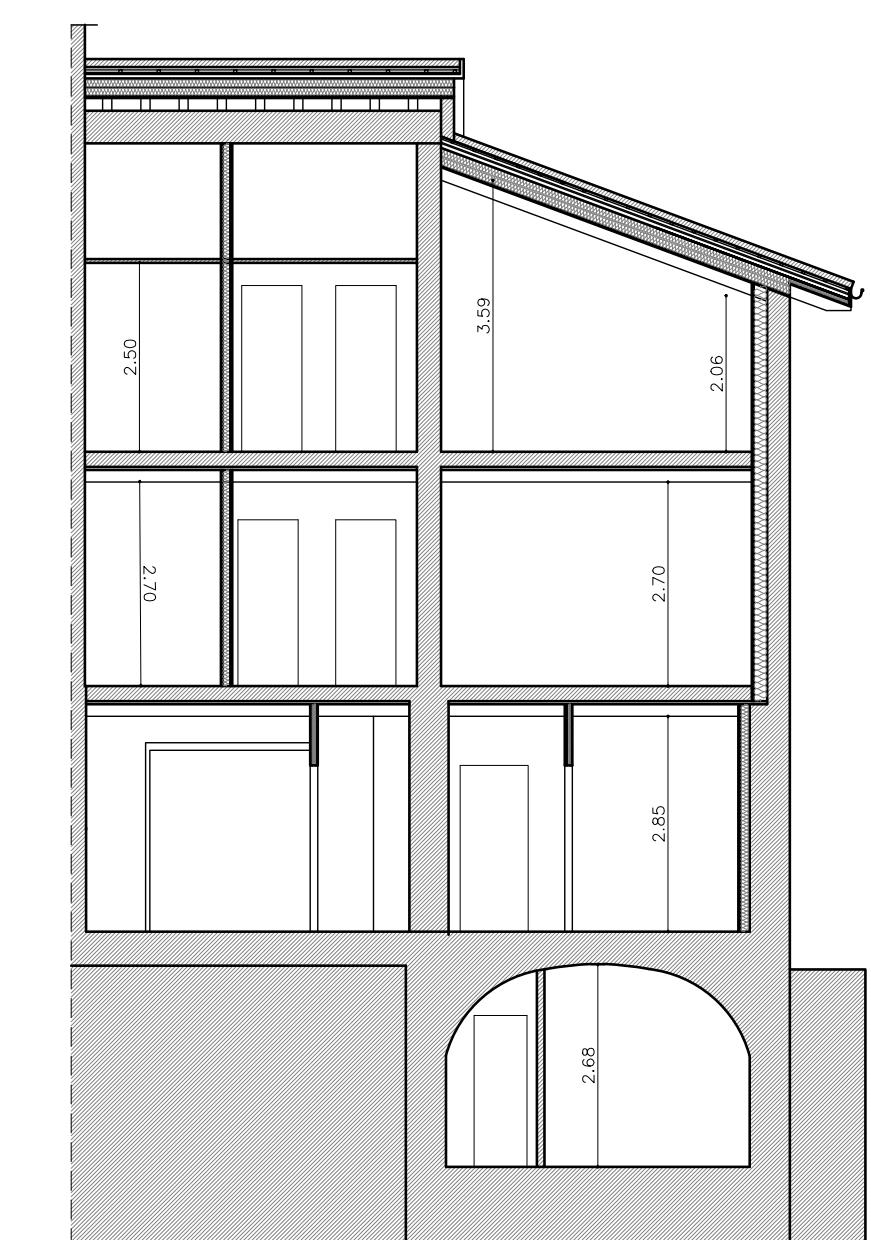
SEZIONE A-A



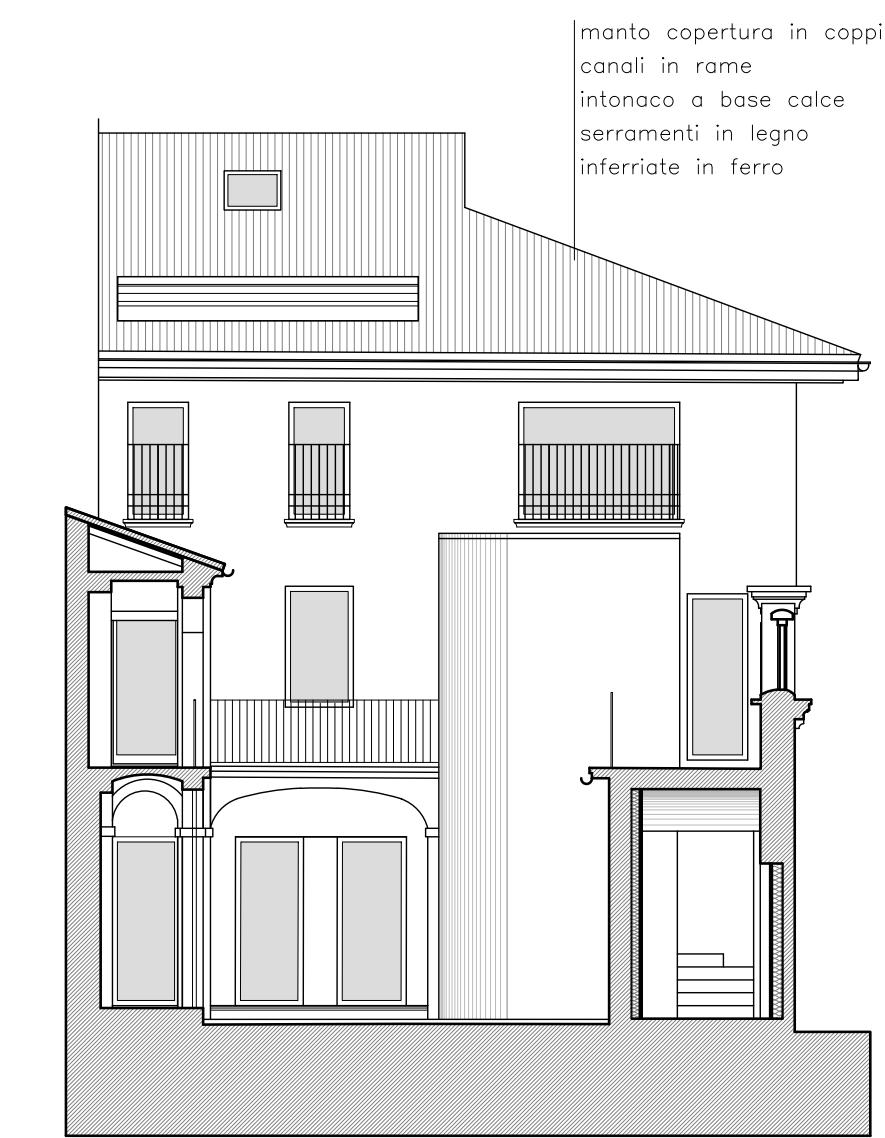
SEZIONE I-I



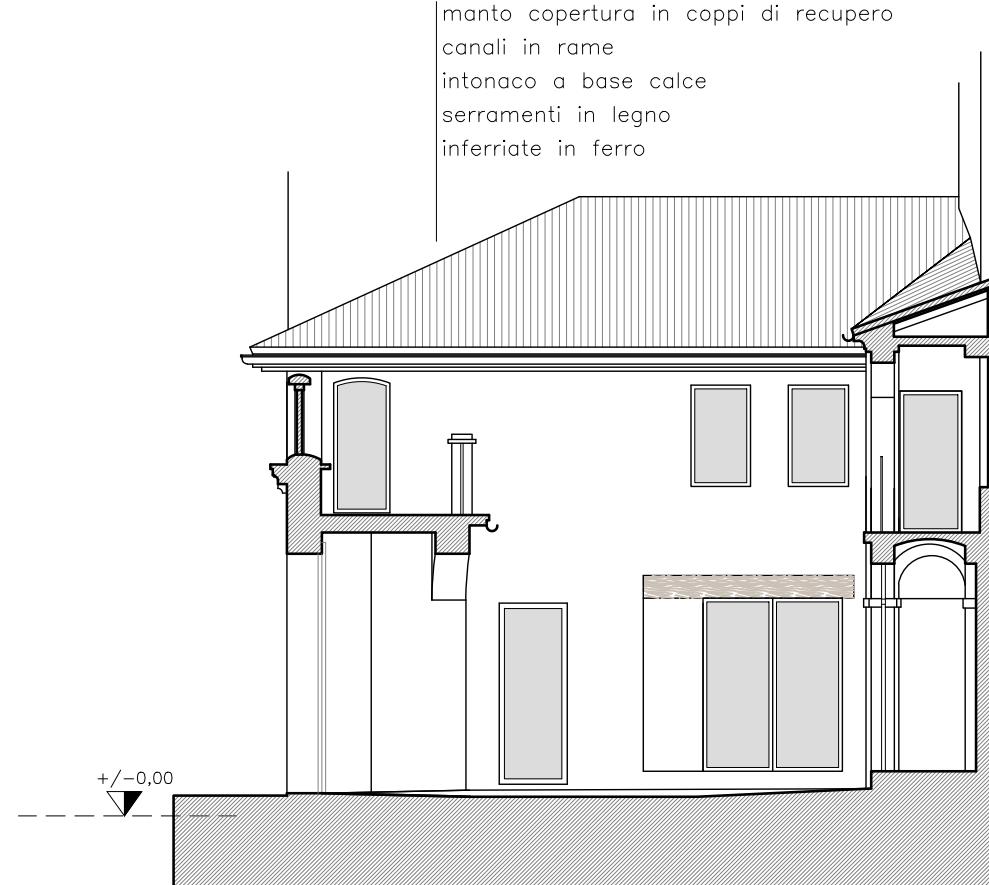
SEZIONE C-C



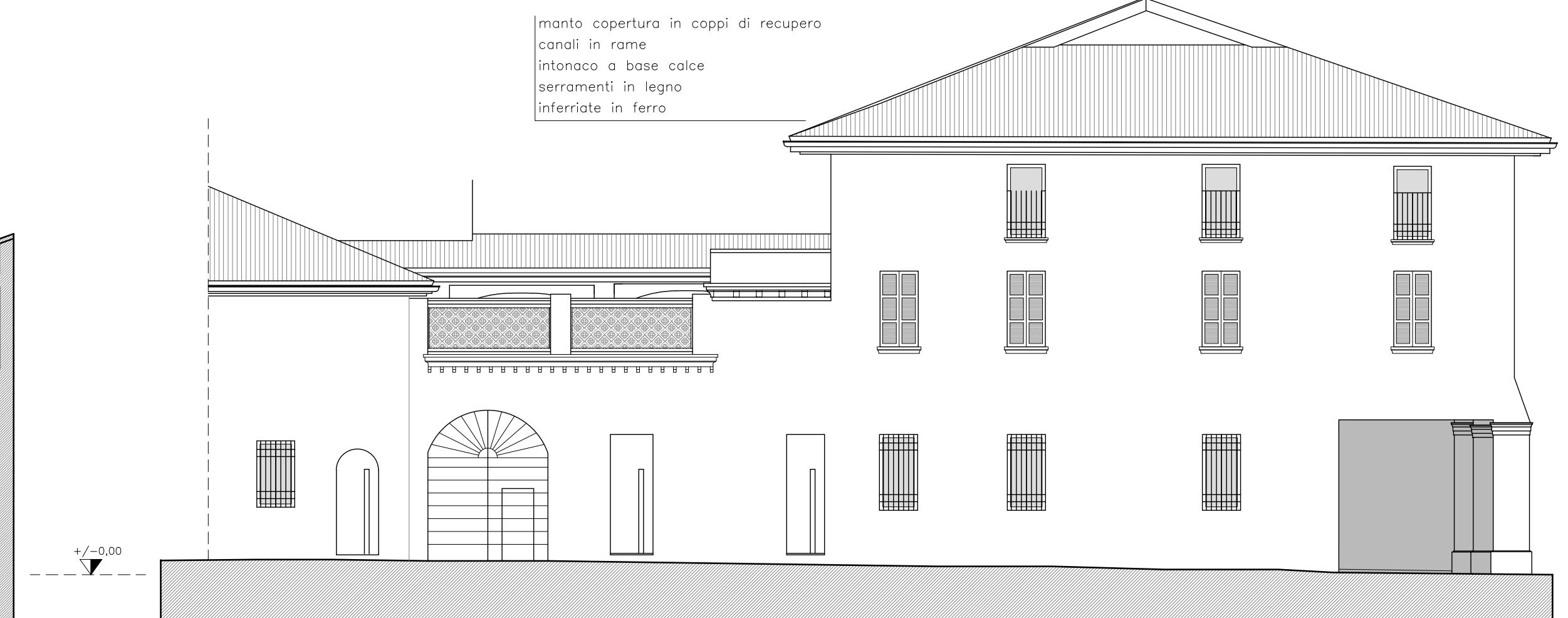
SEZIONE D-D



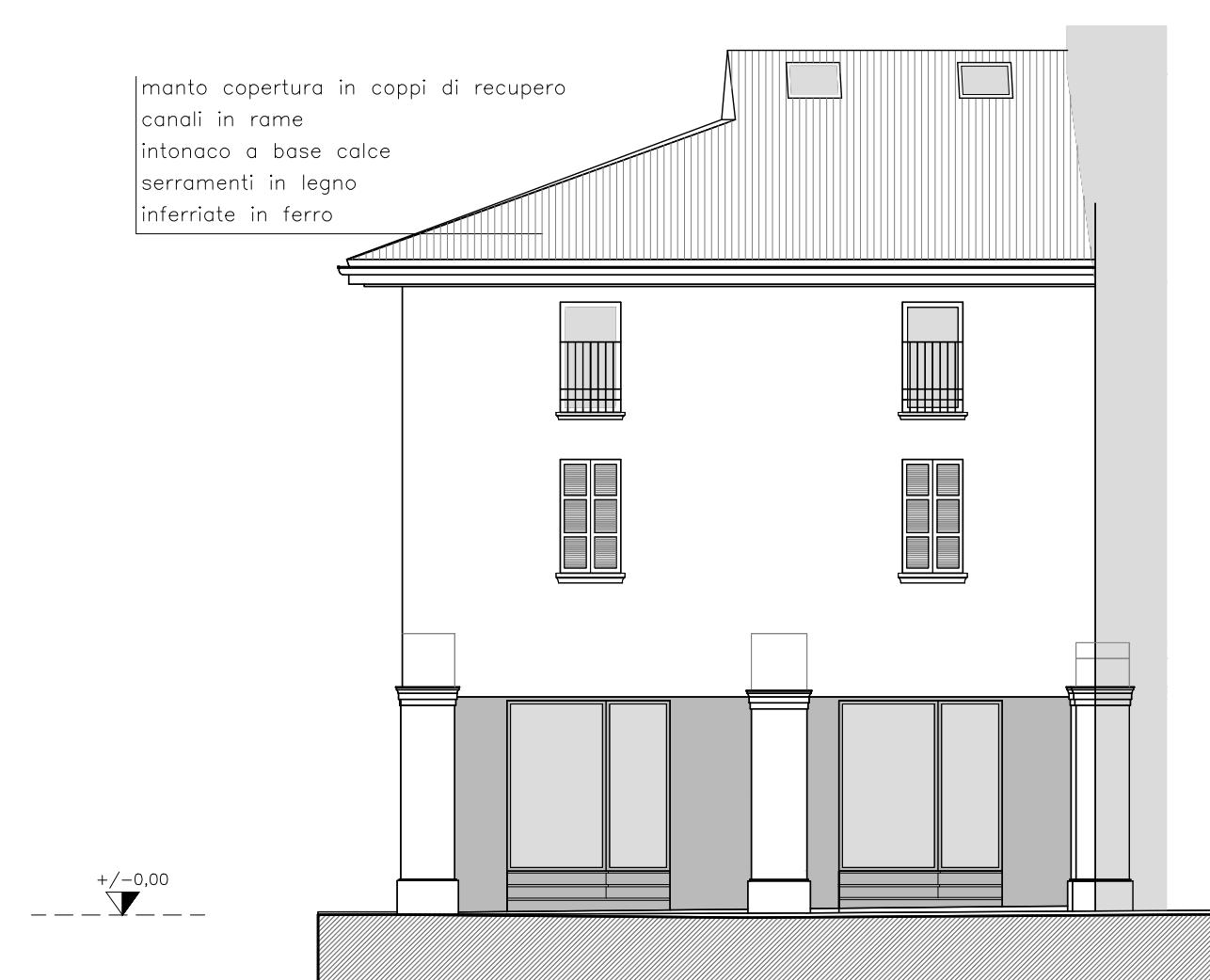
SEZIONE E-E



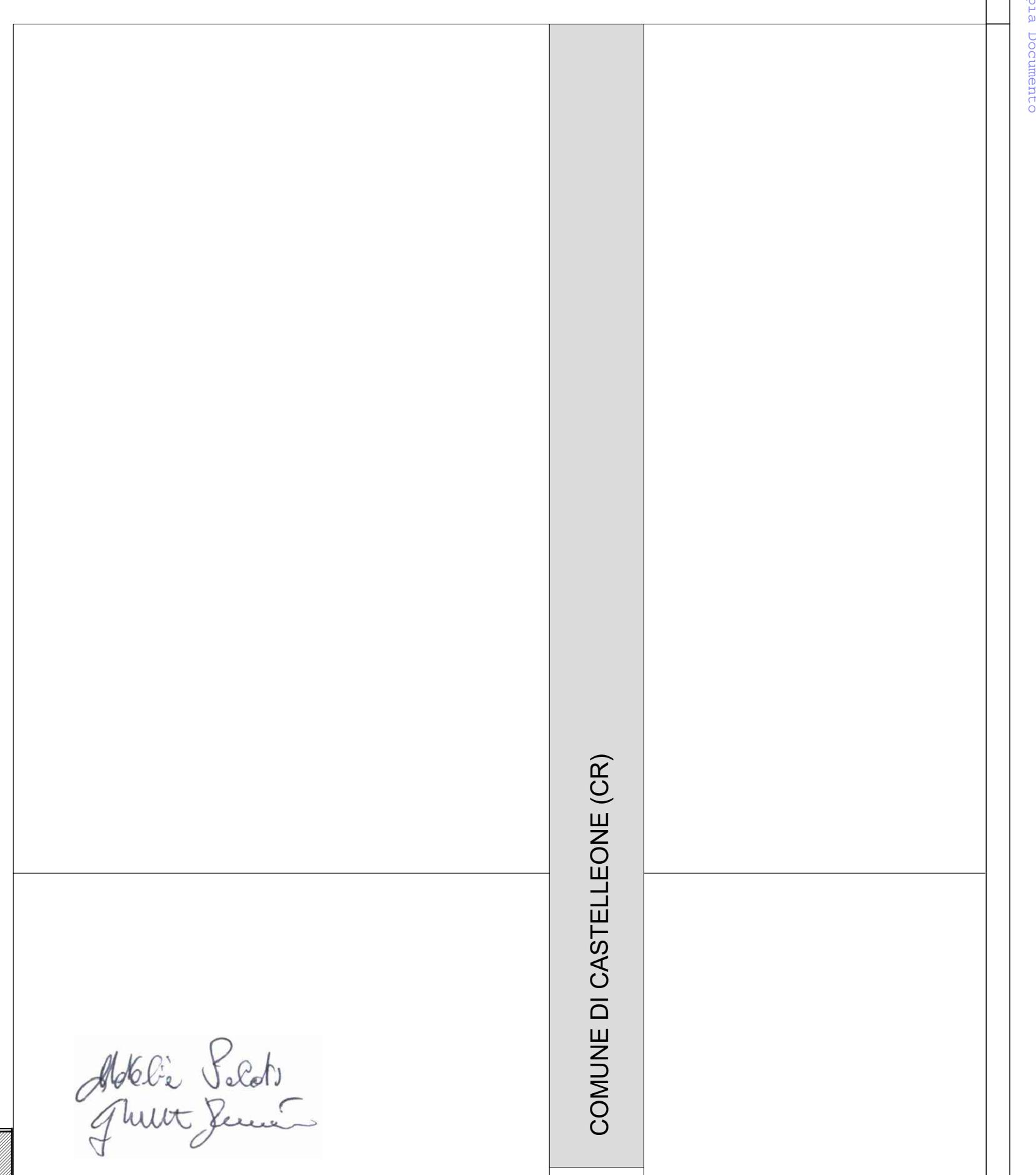
SEZIONE F-F



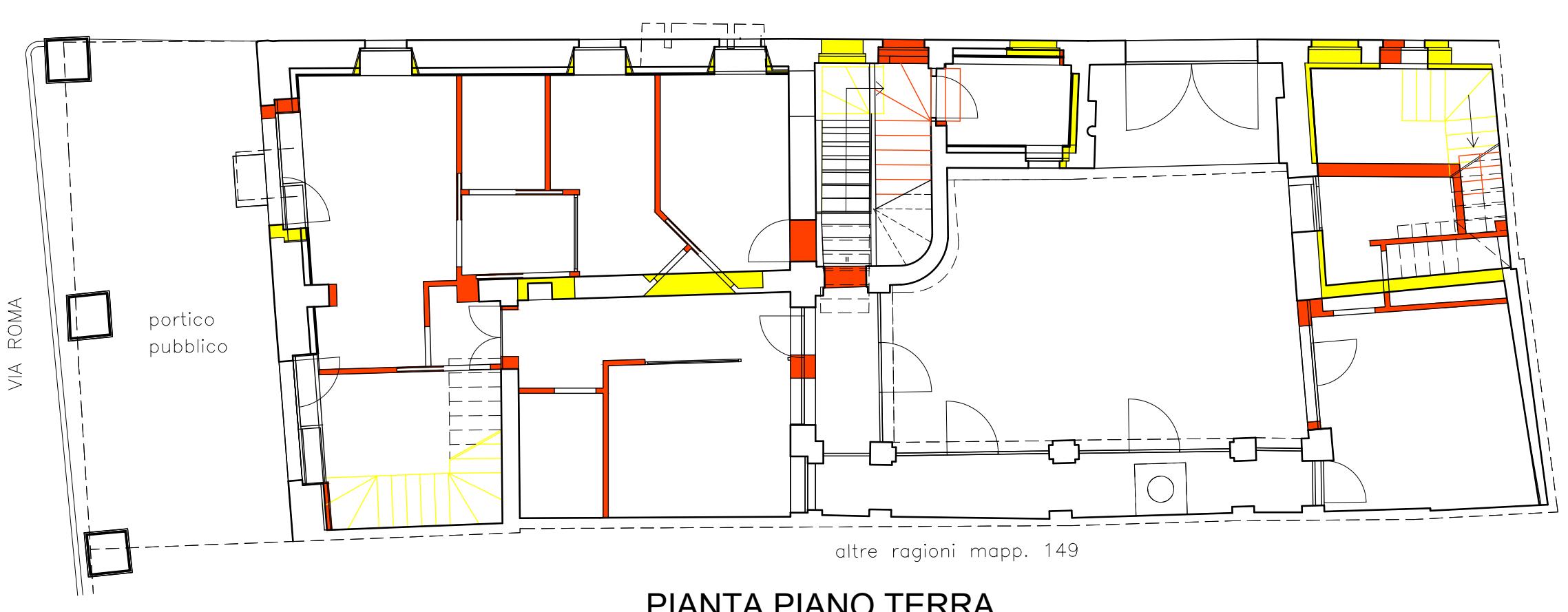
VISTA G-G PROSPETTO SUD-OVEST



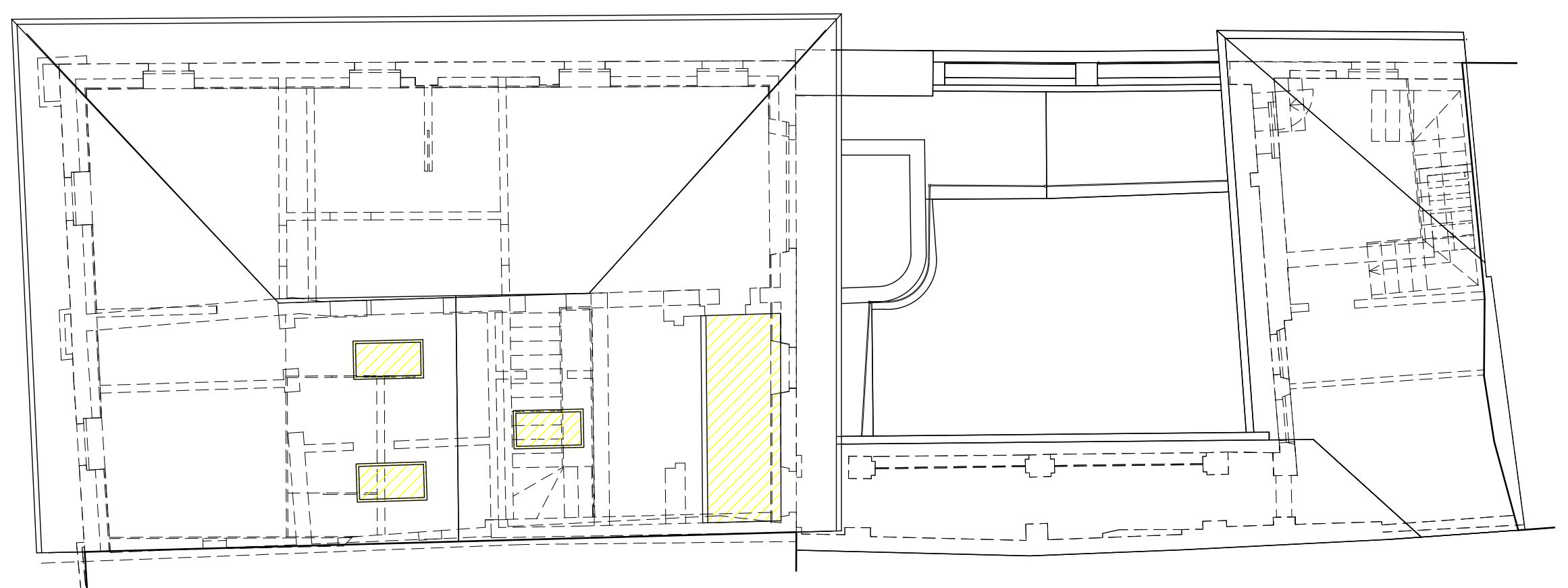
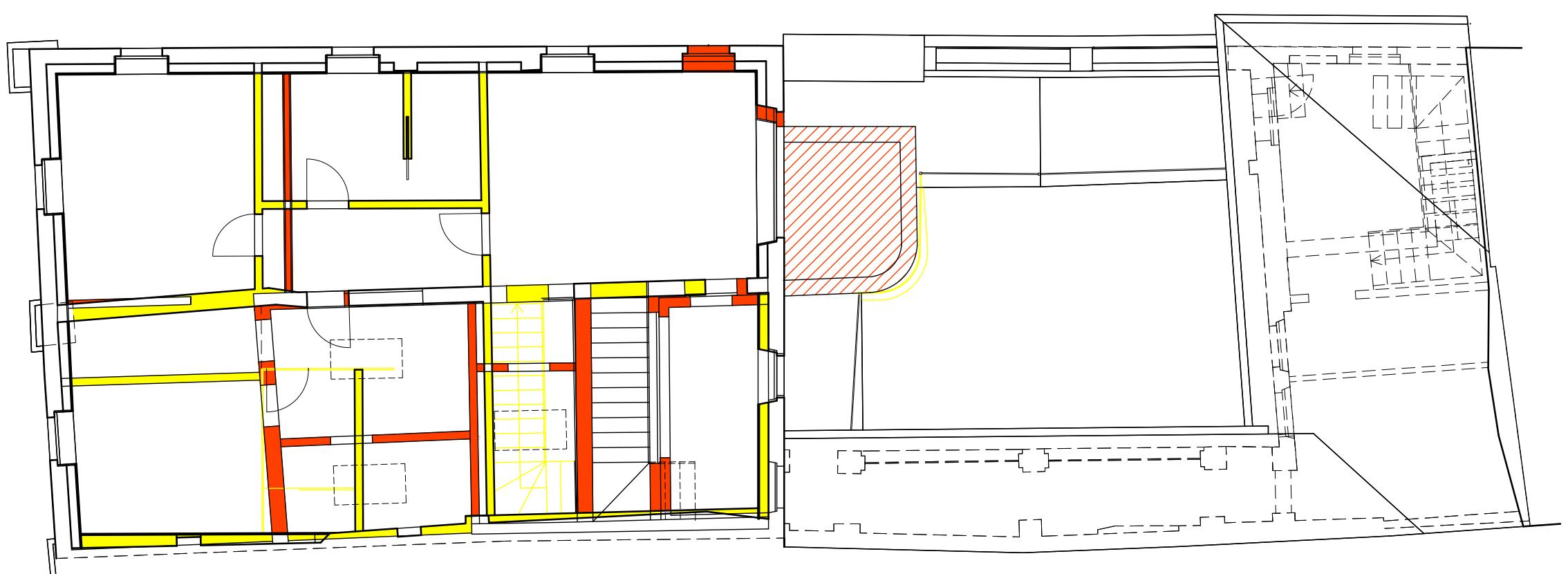
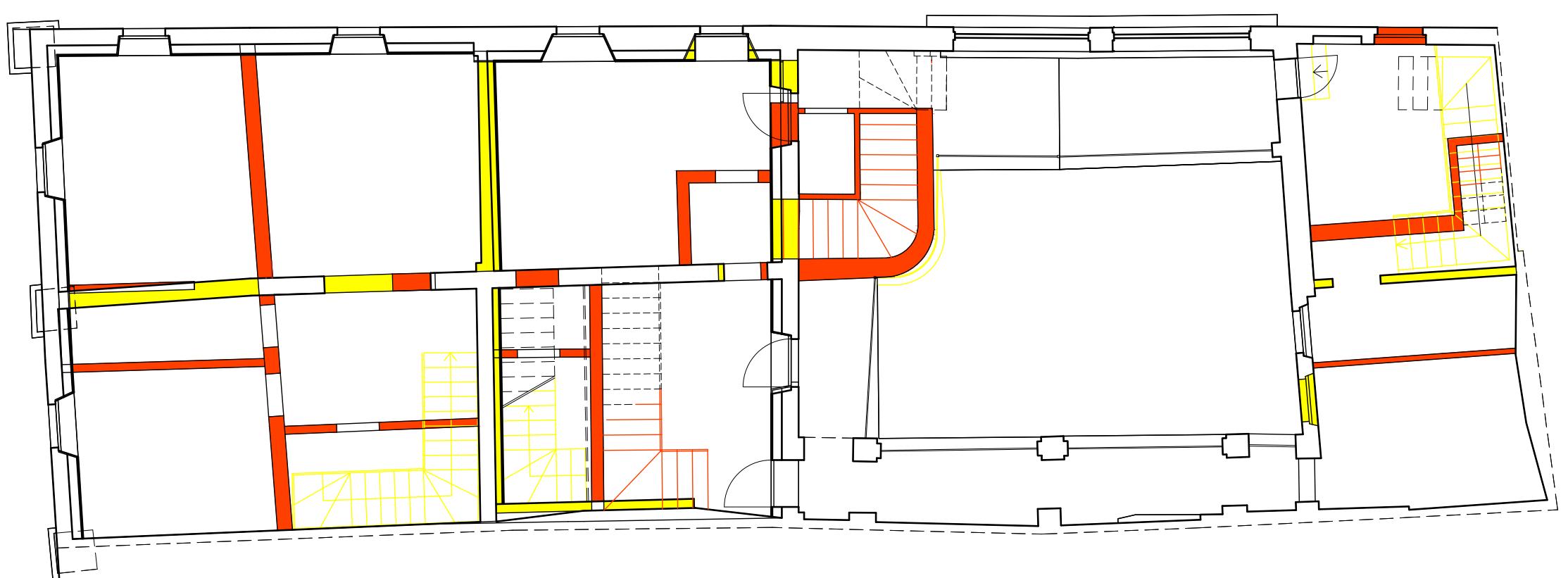
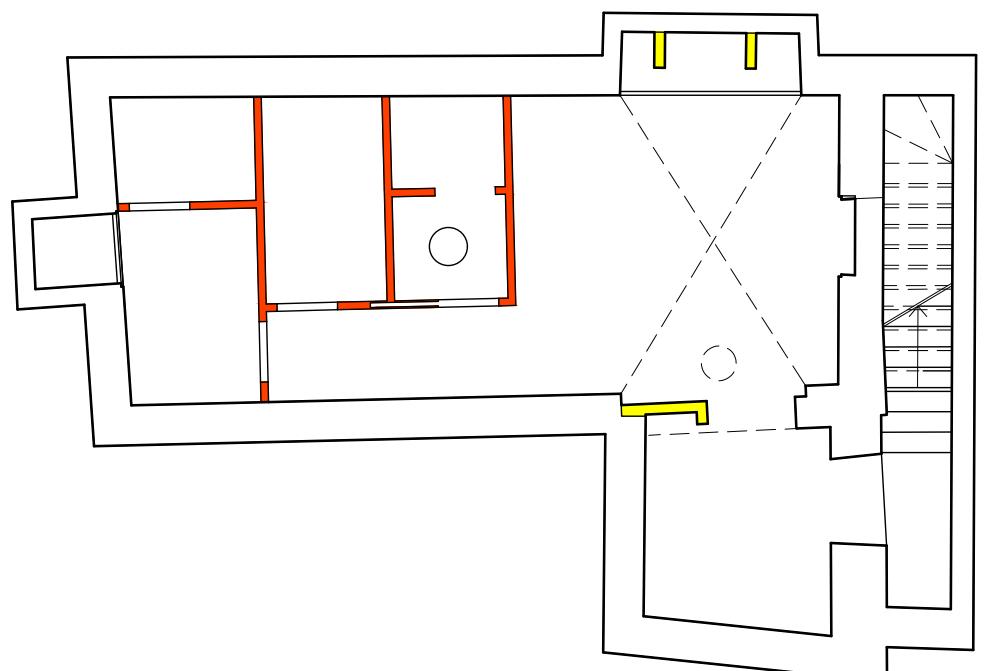
VISTA H-H PROSPETTO SUD-EST



Committente:	GHISSETTI ENNIO e VAILATI NATALIA Via Clavelli Martini civ. 10, 26010 OFFANENGO (CR)	Tavola:	07
Oggetto:	VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020 Via Mura Martedì civ. 40 26012 Castelleone (CR)	Scalma:	1:100
Tavola:	PIANO VARIATO: SEZIONI E PROSPETTI	Data:	luglio 2021
Progettista:	Arch. Antonio Pandini Via Mura Martedì civ. 40 26012 Castelleone (CR) tel. 0374/57777 e-mail archipandinaantonio@gmail.com	Aero fotogramma:	n.176



altri ragioni mapp. 149



COMUNE DI CASTELLEONE (CR)	
DEMOLIZIONE NUOVA COSTRUZIONE	Tavola 08
Scala: 1:100	
Data: luglio 2021	
Dott. architetto Antonio Pandini Sezione A Architettura Atto n. 1084 Via Mura Manfredi civ. 40 26012 Castelleone (CR) tel. 0374/57777 e-mail archipandaantonio@gmail.com	
Tavola 08	
Scalma:	
Data:	
Committente: GHISETTI ENNIO e VAILATI NATALIA Via Clavelli Martini civ. 40, 26010 OFFANENGO (CR)	
Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020 Via Roma civ. 60, 26012 CASTELLEONE (CR)	
Tavola: PIANO COMPARATO: PLANIMETRIA E PIANTE	
Progettista: Arch. Antonio Pandini Via Mura Manfredi civ. 40 26012 Castelleone (CR) tel. 0374/57777 e-mail archipandaantonio@gmail.com	
Dott. architetto Antonio Pandini Sezione A Architettura Atto n. 1084 Via Mura Manfredi civ. 40 26012 Castelleone (CR) tel. 0374/57777 e-mail archipandaantonio@gmail.com	
n. 176	



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE I-I



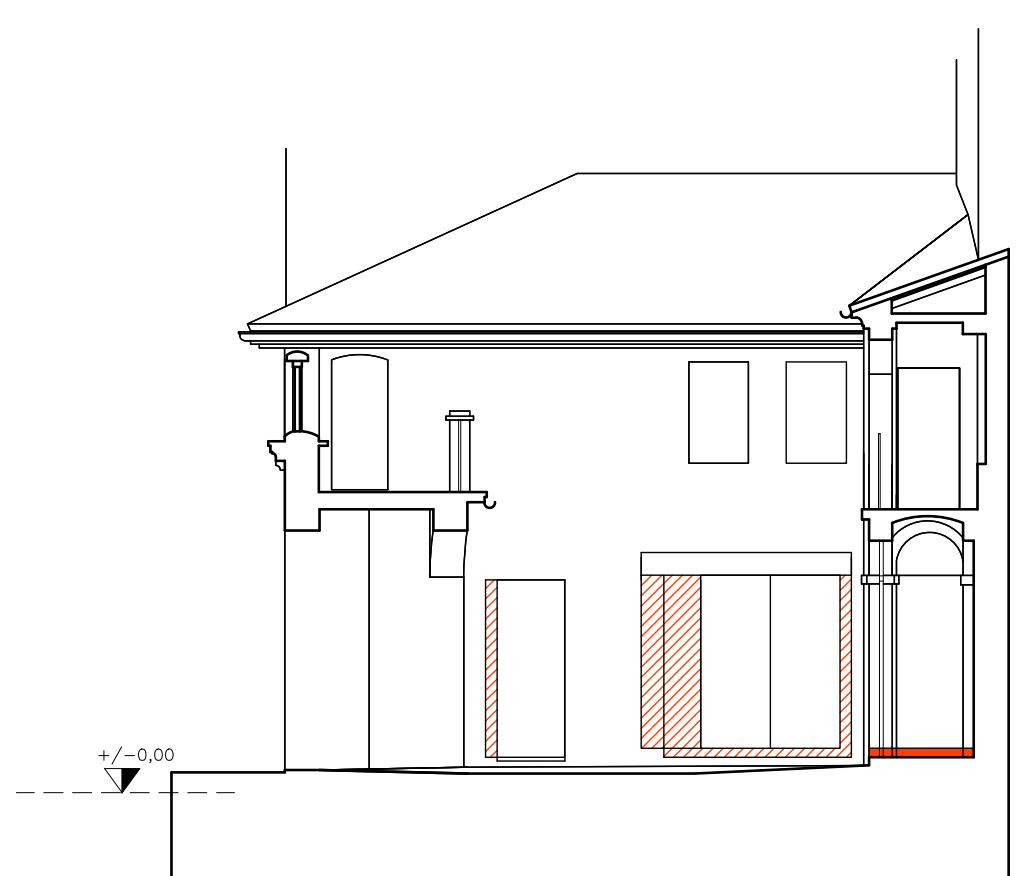
SEZIONE C-C



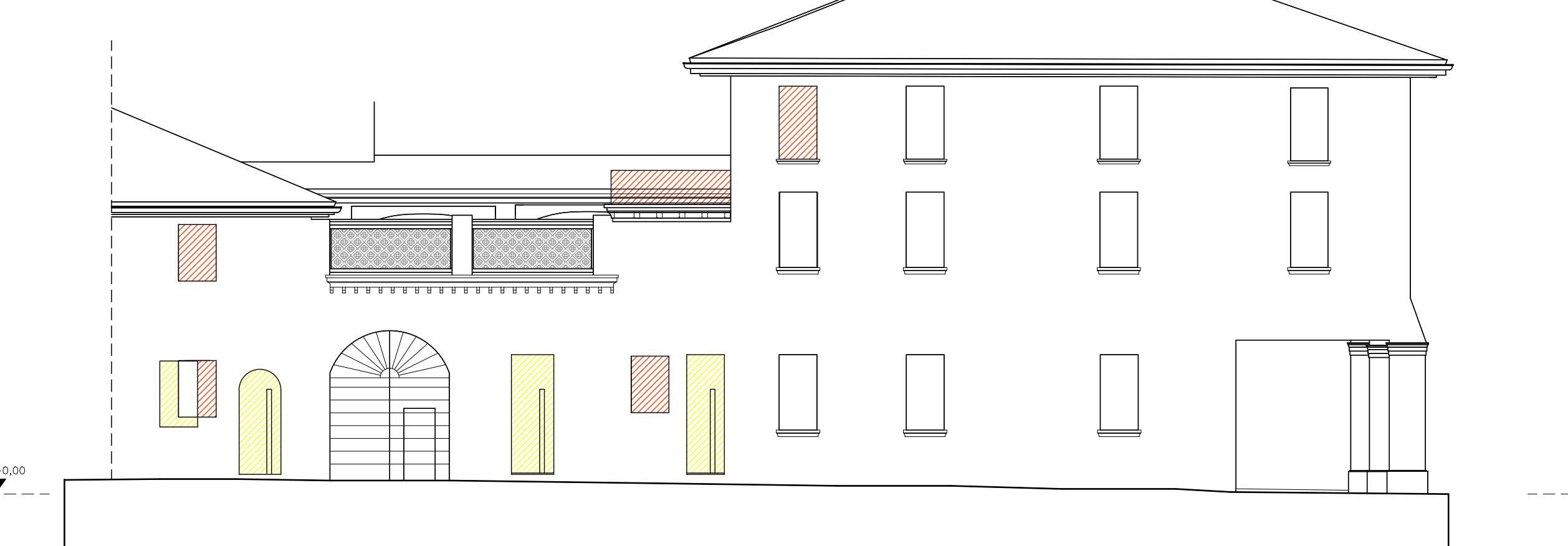
SEZIONE D-D



SEZIONE E-E



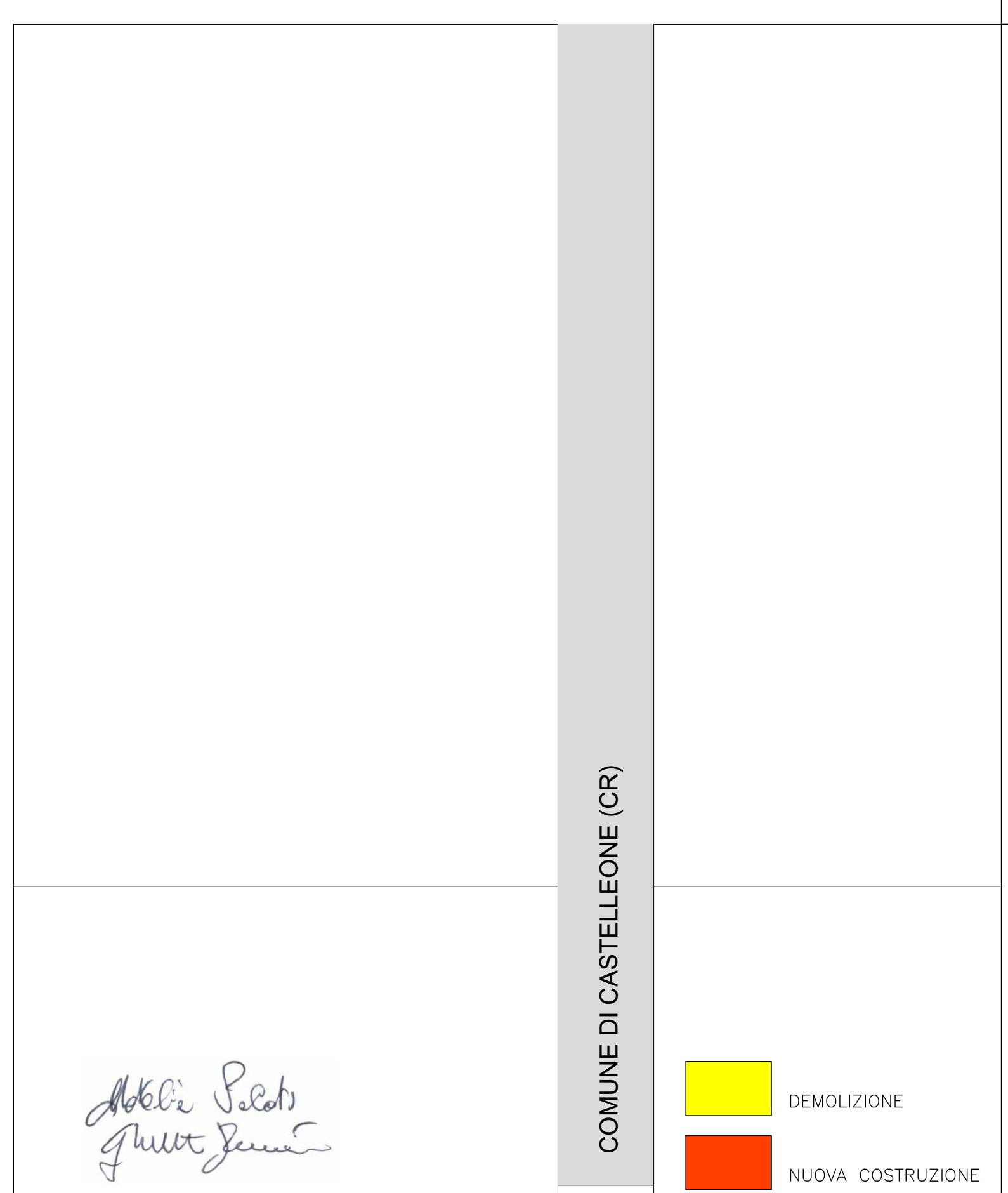
SEZIONE F-F



VISTA G-G PROSPETTO SUD-OVEST



VISTA H-H PROSPETTO SUD-EST



Committente: GHISSETTI ENNIO e VAILATI NATALIA

Via Clavelli Martini civ. 10, 26010 OFFANENGO (CR)
VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON
DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020

Oggetto: Via Mura Martredi civ. 40 26012 CASTELLEONE (CR)

Tavola: PIANO COMPARATO: SEZIONI E PROSPETTI

Progettista: Arch. Antonio Pandini

Dott. architetto
Antonio
Pandini
Soc. Scattolon A
Scattolon
ARCHITETTI
1:100Scala:
Data: luglio 2021Anno aggiornato:
09/07/2021

n.176

C.D.A. ARCHITETTI
PONTECORVO
CASTELLEONE
CR

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 48
DEL 02.05.2020**

Via Roma civ. 60, 26012 CASTELLEONE (CR)

10 ALLEGATI

Castelleone, luglio 2021

*Melie Salot
Giunt Giunt*



Indice

1	Relazione tecnica illustrativa	pg 3
2	Documentazione fotografica	pg 10
3	Rep. 19760 Convenzione Notaio Ferrigno Antonella	pg 14
4	Estratto di P.G.T. e N.T.A. vigenti	pg 19
5	Estratto di mappa	pg 24
6	Titolo di proprietà	pg 26

1

Relazione Tecnica Illustrativa

Questa variante al piano attuativo approvato con Delibera di Giunta n. 48 del 02/05/2020 si caratterizza e si diversifica per alcuni aspetti distributivi oltre a precisare gli sviluppi con la proprietà confinante.

Con la proprietà in lato est è stato trovato un accordo per la parziale demolizione e ricostruzione del muro di confine per una sua messa in sicurezza con Segnalazione Certificata di inizio Attività del 29.09.2020 prot. 13002. Tutto ciò ha consentito di procedere in modo puntuale a consolidare, a piccoli passi, tutta la vecchia struttura.

Attualmente la proprietà ritiene opportuno rivedere la distribuzione sia nella parte commerciale che in quella residenziale al piano primo e secondo, cercando di mantenere la scala in prossimità di quella esistente e cambiando partenza e arrivo al fine di ottimizzare gli spazi. Il piccolo volume in ampliamento al piano primo sarà strettamente funzionale a garantire il giro scala con altezze adeguate infatti, il vano scala esistente in un punto di passaggio ha un'altezza inferiore a 1,80. Il vano scala in progetto sarà contenuto ed arretrato rispetto a via Ospedale per ridurre l'impatto dalla via e non averne la percezione visiva.

Il volume di incremento sarà recuperato inserendo una piccola tasca nel tetto al piano secondo in lato nord-est dell'edificio.

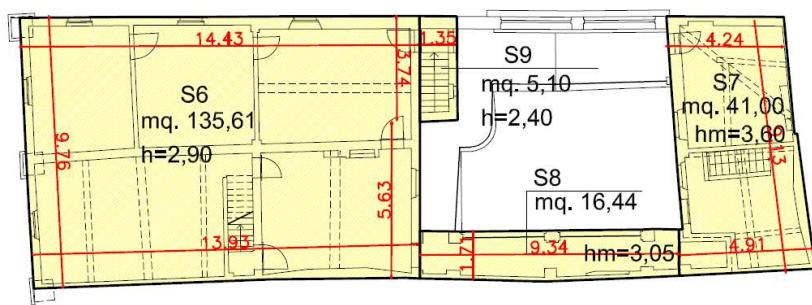
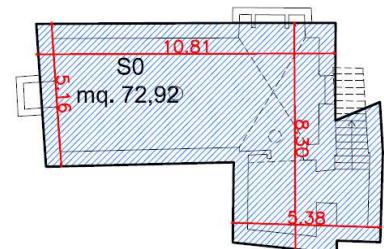
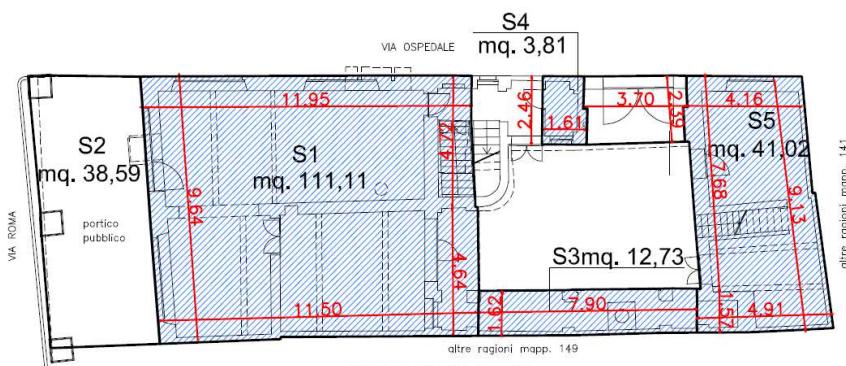
La nuova scala, pur essendo più agevole rispetto all'esistente, non raggiungerà la larghezza di m. 1,20 in quanto la larghezza massima realizzabile è m. 1,10 e senza pianerottoli di interruzione. Per questo sarà richiesta una specifica deroga all'ATS competente.

Al fine di agevolare tutti i passaggi del Piano di Recupero si allega la copia della vecchia relazione allegata al Piano approvato.

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPARTO

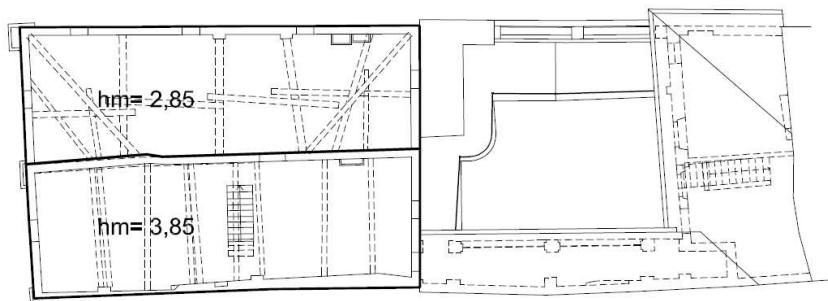
	STATO ATTUALE	DI PROGETTO	DIFFERENZA
Lotto Sup. catastale	mq. 270	mq. 270	/
Sup. Coperta	mq. 224,84	mq. 224,84	/
Rapporto di copertura	% 83	% 83	/
Piani	2-3	2-3	
S.L.P.	mq. 520,01	Mq. 512,92	-7,09
Volume edilizio residenziale	mc. 603,25	mc. 1,156,36	mc. +553,11,
Abitanti teorici	4	3,7	0,3
Superficie commerciale	241,59	231,79	-9,8

VOLUME EDILIZIO ATTUALE



SUPERFICIE COMMERCIALE

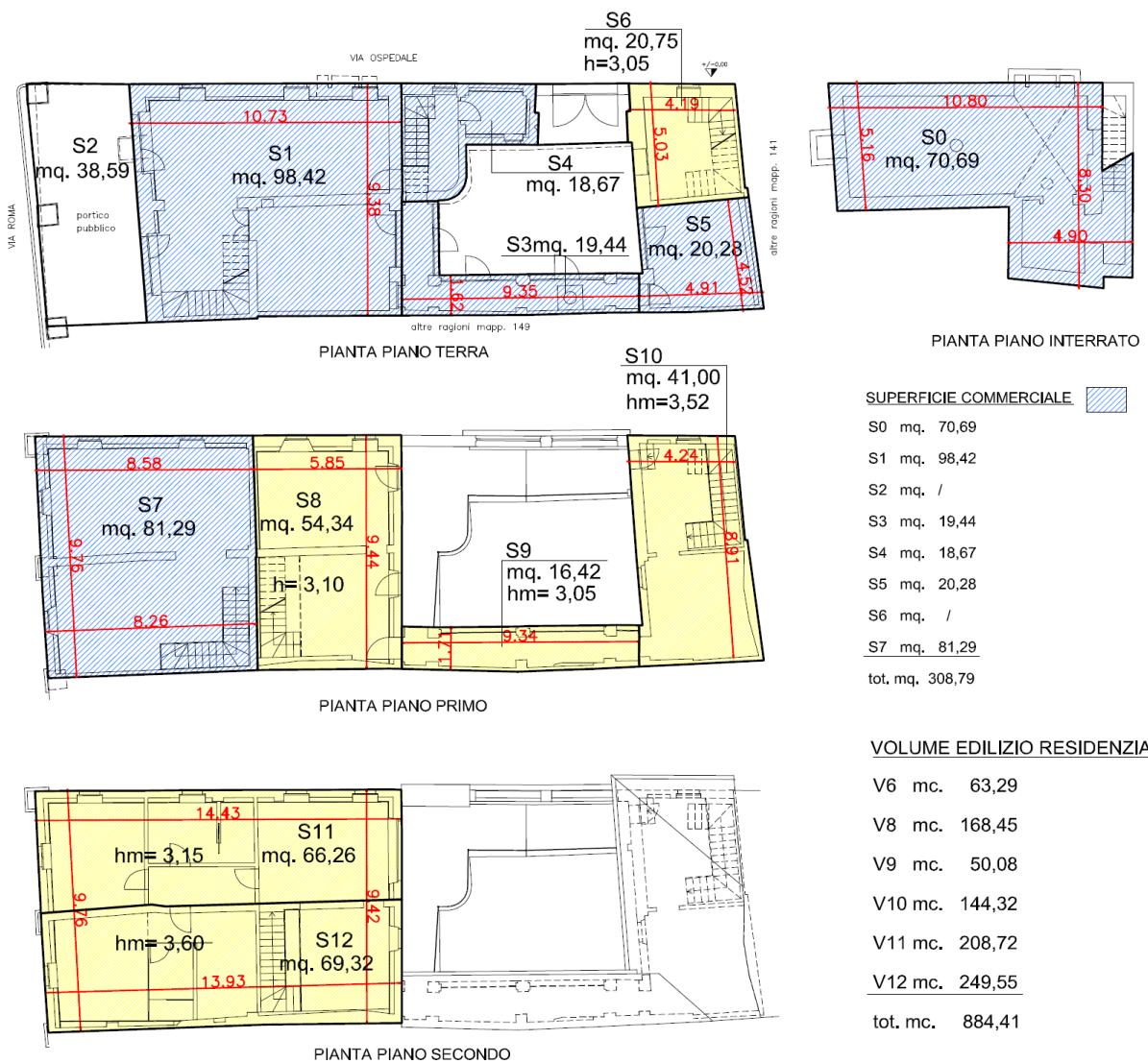
S0 mq. 72,92
S1 mq. 111,11
S2 mq. /
S3 mq. 12,73
S4 mq. 3,81
S5 mq. 41,02
tot. mq. 241,59



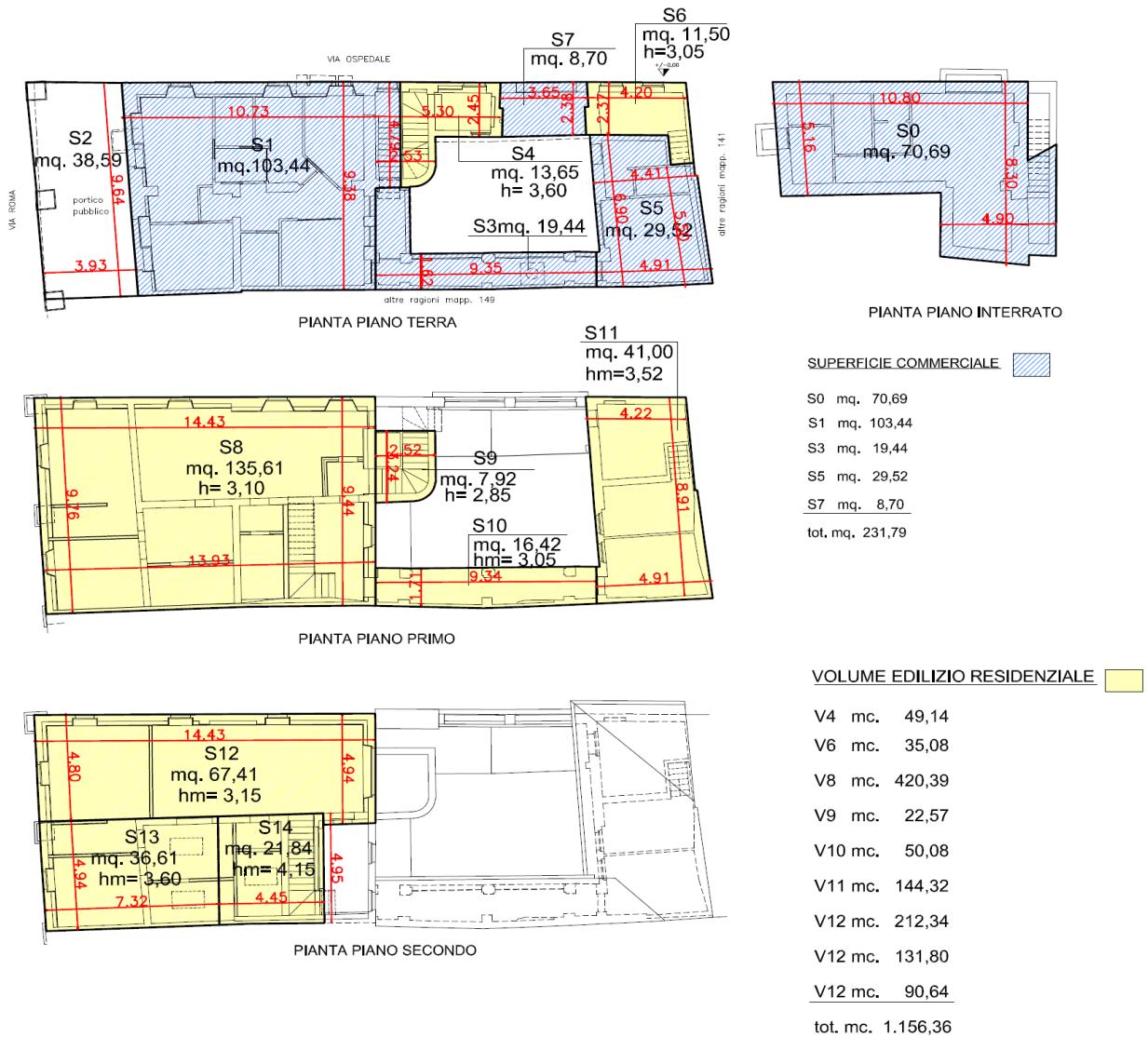
VOLUME EDILIZIO RESIDENZIALE

V6 mc. 393,27
V7 mc. 147,60
V8 mc. 50,14
V9 mc. 12,24
tot. mc. 603,25

VOLUME EDILIZIO DI PROGETTO



VOLUME EDILIZIO VARIATO



VERIFICA DEGLI STANDARDS L.R. 1/2001

SUPERFICIE COMMERCIALE

Stato attuale mq. 241,59

Stato variato mq. 231,79

Differenza - mq. 9,80 MONETIZZATI 100% mq. 67,20

RESIDENZA

Stato attuale mc. 603,25

Stato variato mc. 1.156,36

Differenza mc. 553,11

Abitanti insediabili mc. 553,11/150 = 3,7 ab.

CALCOLO AREE PUBBLICHE

Abitanti 3,7 x mq. 35 = mq. 129,50 MONETIZZATI **mq. 66,50**

AREE TOTALI MONETIZZATE DA PIANO APPROVATO mq. 133,70

AREE TOTALI IN VARIANTE mq. 129,50

2

Documentazione fotografica



VISTA LATO SUD-EST e SUD-OVEST



VISTA LATO SUD-EST



VISTA LATO SUD OVEST



VISTA LATO SUD-OVEST



VISTA INTERNA LATO NORD OVEST



VISTA INTERNA LATO NORD EST

3

**Rep. 19760 Convenzione
Notaio Ferrigno Antonella**



Dott. Antonella Ferrigno

NOTAIO

Via Cavour n. 22 - 26013 Crema

Tel. 0373256900 - Fax 037386457

Email: aferrigno@notariato.it

REPERTORIO N. 19.760 RACCOLTA N. 9.846
— CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI PIANO DI RECUPERO
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno diciannove del mese di giugno (19.6.2020).

In Crema e nel mio studio in Via Cavour n. 22.

Avanti a me Dott. ANTONELLA FERRIGNO, Notaio in Crema, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema, sono presenti i signori:

Magarini Arch. Ivano, nato a Soresina (CR) il 17 gennaio 1960, domiciliato per l'Ufficio a Castelleone (CR), Piazza Comune n. 3, il quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del "COMUNE DI CASTELLEONE", con sede in Castelleone (CR), Piazza Comune n. 3, codice fiscale 83001230198, nella sua qualita' di Responsabile del Settore N. 3 - Lavori Pubblici, Ambiente, Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico Attivita' Produttive, tale nominato con il Decreto del Sindaco N. 44 in data 7 ottobre 2019, che in copia conforme si trova allegato sotto la lettera A all'atto a mio rogito in data 13 maggio 2020 N. 19.705/9.803 Rep., registrato a Cremona il 20 maggio 2020 n. 5.025, Serie 1T, in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale rispettivamente N. 16 in data 7 febbraio 2020 (portante adozione del Piano di Recupero di Via Roma civ. 60) e N. 48 in data 2 maggio 2020 (portante approvazione definitiva del Piano di Recupero sopra citato), esecutive a sensi di legge, che in copia conforme, si allegano a quest'atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", e della Determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Ambiente, Edilizia e Urbanistica in data 17 giugno 2020 N. 156 che in copia conforme qui si allega sotto la lettera "C" (nel seguito denominato anche "Comune");

GHISSETTI dott. ENNIO nato ad Offanengo (CR) il 16 aprile 1957, codice fiscale GHS NNE 57D16 G004A e

VAILATI NATALIA nata a Crema (CR) il 25 dicembre 1960, codice fiscale VLT NTL 60T65 D142D, coniugi, residenti a Offanengo (CR), Via Clavelli Martini n. 10/B, i quali dichiarano di essere in regime di separazione dei beni, (nel seguito denominati anche "Proprietari").

Io Notaio sono certo dell'identita' personale dei comparenti, i quali premettono

a) che i sig.ri GHISSETTI ENNIO e VAILATI NATALIA, per quota di 1/2 ciascuno, sono pieni proprietari dell'immobile posto in Comune CASTELLEONE (CR), Via Roma, 60 censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23 (ventitre) nel modo seguente:

mappale n. 148 (centoquarantotto) subalterno 503 (cinquecentotredici), Via Roma n. 60, piano T, categoria C/1, classe 3, metri quadrati 117, Superficie Catastale Totale metri quadrati 147, Rendita Catastale Euro 924,51;

mappale n. 148 (centoquarantotto) subalterno 504 (cinquecentoquattro), Via Roma n. 60, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 5, Superficie Catastale Totale metri quadrati 102, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte metri quadrati 102, Rendita Catastale Euro 216,91;

mappale n. 148 (centoquarantotto) subalterno 505 (cinquecentocinque), Via Roma n. 60, piano 1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5, Superficie Catastale Totale metri quadrati 169, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte metri quadrati 169, Rendita Catastale Euro 368,75;

REGISTRATO A

CREMONA

Il 09 luglio 2020

al n. 7255 serie 1T

Euro 355,00

di cui Euro 155,00 per bolli.

TRASCRITTO A

CREMONA

il 09 luglio 2020

reg. part. 2927

reg. gen. 4420

Euro 35,00

mappale n. 148 (centoquarantotto) subalterno 506 (cinquecentosei), Via Roma n. 60, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 2,5, Superficie Catastale Totale metri quadrati 39, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte metri quadrati 39, Rendita Catastale Euro 108,46.

Costituiscono accessori comuni alle suddette unita' immobiliari:

- il mappale 148 (centoquarantotto) subalterno 501 (cinquecentouno) foglio 23 (ventitre) e consistente in androne, cortile, portico, wc e ingresso comuni a tutti i subalterni del mappale 148;
- il mappale 148 (centoquarantotto) subalterno 502 (cinquecentodue) foglio 23 (ventitre) e consistente in scala, terrazza, loggia e wc comuni ai mappali 148/504, 148/505 e 148/506

entrambi classificati catastalmente come beni comuni non censibili

CONFINI nel complesso: a nord-est mappale 149 a muri divisorii comuni fino ai rispettivi appoggi; a sud-est Via Roma; a sud-ovest Via Ospedale; a nord-ovest mappale 141 a muri divisorii comuni fino ai rispettivi appoggi.

Salvo maggiori indicazioni e come in fatto.

b) che detti mappali sono inseriti nel P.G.T. vigente in zona A1 - quadrilatero;

c) che i sopra citati proprietari hanno presentato un progetto di Piano di Recupero sulle aree di loro proprieta' composto dai seguenti elaborati che ne fanno parte integrante a tutti gli effetti:

1 - TAV. 1 Estratti e documentazione fotografica;

2 - TAV. 2 Stato attuale: Schemi e conteggi;

3 - TAV. 3 Stato attuale: Planimetrie e piante;

4 - TAV. 4 Stato attuale: Sezioni e prospetti;

5 - TAV. 5 Stato di progetto: Schemi e conteggi;

6 - TAV. 6 Stato di progetto: Sezioni e prospetti;

7 - TAV. 7 Stato di progetto: Sezioni e prospetti;

8 - TAV. 8 Stato Comparato: Planimetrie e piante;

9 - TAV. 9 Stato Comparato: Sezioni e prospetti;

10 - TAV. 10 Allegati: Relazione tecnica illustrativa; Documentazione fotografica; Schema di convenzione; Estratto di P.G.T. ed N.T.A.; Estratto di mappa.

d) che il progetto di Piano di Recupero di cui sopra e' risultato conforme alle prescrizioni di legge e di regolamento e meritevole di approvazione sotto il profilo dell'organizzazione e della distribuzione degli spazi;

e) che la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole nella seduta del 31 luglio 2019;

f) che la Giunta Comunale con la deliberazione n. 16 in data 7 febbraio 2020, qui allegata, ha adottato il presente piano di recupero;

g) che la Giunta Comunale con la deliberazione n. 48 in data 2 maggio 2020, qui allegata, ha approvato il presente piano di recupero;

cio' premesso

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - I sig.ri Ghisetti Ennio e Vailati Natalia si impegnano per loro e per i propri aventi causa ad attuare il Piano di Recupero in conformita' alle norme di cui alla presente Convenzione e giusti gli allegati grafici, le tabelle e le norme di attuazione che fanno parte integrante e si intendono qui integralmente trascritte.

Art. 3 - Il proprietario si impegna per se' e per i propri aventi causa, in relazione al disposto della L.R. 12/2005 a monetizzare le aree necessarie per il soddisfacimento dei maggiori standards urbanistici e precisamente:
mq. 133,70 (centotrentatre virgola settanta) (di cui mq. 37,20 - trentasette virgola venti - per le destinazioni commerciali e mq. 66,50 - sessantasei virgola cinquanta - per quelle residenziali) al prezzo di Euro 60,00 (sessanta virgola zero zero) al mq. pari ad un totale di Euro 8.022,00 (ottomila ventidue virgola zero zero).

Tale importo, e' stato versato prima della stipula della presente convenzione mediante bonifico bancario codice identificativo n. 08899008324975094856940569401T di Euro 8.022,00 eseguito in data 16 giugno 2020 tramite la Cassa Rurale - Banca di Credito Cooperativo di Treviglio - Societa' Cooperativa, filiale di Offanengo.

Art. 4 - Non e' prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto il lotto di intervento e' gia' servito al contorno da tutti i servizi.

Pertanto i proprietari in fase di rilascio di Permesso di Costruire o di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' sono tenuti alla corresponsione dell'onere di urbanizzazione primaria cosi' come previsto nelle tabelle comunali vigenti alla data del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attivita'.

Art. 5 - I proprietari sono tenuti in relazione al disposto di cui al 5^a comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n. 12/2005, a versare, in fase di rilascio di Permesso di costruire o presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attivita', gli oneri di urbanizzazione secondaria in base a quanto previsto dalle relative deliberazioni Comunali.

Saranno dovuti altresi' gli eventuali ulteriori oneri se previsti.

Art. 6 - L'Unita Minima di Intervento coincide con l'operazione di Piano e pertanto il progetto deve riguardare l'intera unita' minima.

Art. 7 - Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' relativa alle singole Uniti Minime di Intervento e' comunque subordinato all'esistenza degli allacci alle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno di esecuzione degli stessi prima dell'ultimazione degli edifici e comunque prima del rilascio del certificato di agibilita'.

Art. 8 - L'importo corrispondente al Contributo afferente il Costo di Costruzione di cui all'art. 3 della Legge 10/77 sara' versato al momento del rilascio del Permesso di Costruire e della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' e sara' commisurato al volume effettivamente costruito e dimostrato nel progetto esecutivo o come previsto dalle normative e/o dagli strumenti urbanistici comunali.

Art. 9 - I proprietari si impegnano per loro e per i propri aventi causa a dare attuazione al Piano di Recupero richiedendo i necessari Permessi di Costruire o presentando la Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' nei termini di validita' della presente Convenzione, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte dettate dal suddetto Piano di Recupero.

Art. 10 - La presente convenzione ha validita' decennale a decorrere dalla data di approvazione del piano di recupero.

Art. 11 - In caso di eventuale trasferimento di proprieta' degli immobili oggetto della presente convenzione, gli aventi causa subentrano nella posizione

giuridica dei proprietari relativamente ai diritti, oneri ed obblighi previsti nella presente convenzione. I proprietari si impegnano a menzionare in tutti gli atti successivi il contenuto della presente convenzione.

Art. 12 - Le parti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse loro competere in dipendenza della presente convenzione, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilita' al riguardo.

Art. 13 - Il Comune si riserva la facolta' di mutare la disciplina urbanistica della zona ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art. 14 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dei proprietari e propri aventi causa, con riserva di ottenere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente.

Il presente atto e' soggetto all'imposta fissa di registro ed e' esente dall'imposta ipotecaria a norma art. 20 legge 10/1977 e art. 32 comma 2 D.P.R. 29.9.1973 N. 601.

Art. 15 - Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che ho letto ai comparenti i quali, a mia interpellanza, lo hanno approvato.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio su due fogli di cui occupa sette pagine intere.

Viene sottoscritto alle ore 11:40 (undici e minuti quaranta).

F.TO MAGARINI IVANO

F.TO GHISSETTIENNIO

F.TO NATALIA VAILATI

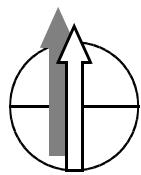
F.TO ANTONELLA FERRIGNO NOTAIO (L.S.)

4

Estratto di P.G.T. e N.T.A. vigenti

ESTRATTO DI P.G.T.

COMUNE DI CASTELLEONE



AOO COMUNE DI CASTELLEONE
Protocollo Arrivo N. 12278/2021 del 27-07-2021
Doc. Principale - Copia Documento

SISTEMA INSEDIATIVO	SISTEMA DEI VINCOLI
art. 21 • ambito A1 - il quadrilatero art. 22 • ambito A2 - i borghi storici art. 22bis • ambito A4 - il quartiere delle case operaie art. 23 • ambito A3 - i nuclei storici del territorio rurale art. 24 • ambito B1 - edilizia intensiva art. 25 • ambito B2 - edilizia estensiva art. 26 • ambito D1 - in contesto prevalentemente produttivo art. 27 • ambito D2 - in contesto esclusivamente produttivo art. 28 • ambito D3 - produttivo in contesto agricolo art. 29 • ambito D4 - produttivo in contesto residenziale art. 29bis • ambito D5 - produttivo - commerciale	beni vincolati art. 34.7 • verde privato art. 37 • immobili vincolati D.lgs 42/2004 art. 37 • parti del territorio vincolate D.lgs 42/2004 art. 38 • immobili e parti di territorio vincolati da Pgt
SISTEMA AMBIENTALE	fasce di rispetto art. 34.3 • rispetto zone umide e bodri art. 34.5 • tracciati della centuriazione romana art. 37 • vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 39 • rispetto stradale art. 41 • rispetto idrogeologico art. 41 • rispetto idrogeologico in ambito urbano art. 42 • rispetto ferroviario art. 43.3 • rispetto cimiteriale art. 43.4 • rispetto pozzo acqua potabile art. 45 • rispetto archeologico
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	confini amministrativi confine comunale centro edificato centro abitato
	AMBITI DI INTERVENTO Piano delle regole ambiti di riqualificazione piani attuativi in itinere Piano dei servizi sistema dei servizi Documento di piano ambiti di trasformazione

art. 21 A1 – il quadrilatero

- 21.1 Su tutto il patrimonio edilizio della zona, di cui in epigrafe, sono ammissibili:
 - 21.1.1 interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 11 e 12.
- 21.2 Sono inoltre consentiti:
 - 21.2.1 interventi di restauro, come definiti nel precedente art. 13, sulle sole costruzioni identificate negli elaborati grafici del Pgt ai sensi del precedente art. 6.2;
 - 21.2.2 interventi di restauro e di risanamento conservativo, come definito nel precedente art. 13 e 14, sulle costruzioni identificate negli elaborati grafici del Pgt ai sensi dei precedente art. 6.3;
 - 21.2.3 ogni altro intervento, disciplinato nelle presenti Norme, ivi compresa la ristrutturazione edilizia, come definita nel precedente art. 15, con esclusione delle costruzioni identificate negli elaborati grafici del Pgt ai sensi dei precedenti art. 6.2 e 6.3, previa formazione di PdR.
- 21.3 Nella località, di cui in epigrafe e conformemente al dettato del precedente art. 7, sono ammissibili le destinazioni d'uso relative ai Gf III a), III b) non su strada, III d), III e), III f), III g), IV, VI, IX.
- 21.4 Negli interventi sul patrimonio edilizio non sono consentiti incrementi di volume, ivi compresi quelli eventualmente prodotti da impianti tecnici, che sono da contenere nelle sagome delle coperture con la sola esclusione di camini e sfiatatoi.
- 21.5 Negli interventi sugli edifici e costruzioni ai sensi degli art. 6.2 e 6.3 possono essere:

- resi abitabili i sottotetti, quando l'aeroilluminazione delle stanze da ricavarvi sia assicurabile preferibilmente e, comunque, prevalentemente attraverso aperture preesistenti (come abbaini, lucernari e simili) che non siano turbative dell'ambiente o disorganiche alla storia dell'edificio e non aprano nella falda spazi a cielo aperto ovvero tramite nuove aperture complanari alla falda, che non occupino più di 1/10 della sua superficie continua;
 - allestiti soppalchi opportunamenti forati, per non più di 1/2 della superficie netta della stanza sulla quale sono da aprire, quando tale operazione non danneggi, sfiguri e occulti elementi architettonici significativi (come soffitti, camini, portali e altre decorazioni) e garantisca, facendo anche ed eventualmente eccezione ad altri regolamenti comunali, altezze nette non inferiori a 2,30 m.
- 21.6 L'adeguamento dei parcheggi, da ricavare ai sensi di Legge e del precedente art. 19 e sul suolo di proprietà privata, è subordinato alla tutela dei beni architettonici e ambientali: non possono pertanto essere alterati i caratteri degli edifici e delle costruzioni tutelate ai sensi dei precedenti art. 6.2 e 6.3, né, tantomeno, alterate superfici scoperte che per pavimentazione e oppure vegetazione devono esserne parte integrante.
Qualora s'intenda fare uso di rustici o di ogni altro fabbricato accessorio per il ricovero dei veicoli, l'intervento su questi ultimi deve essere progettato:
 - in modo da non corrompere il carattere tradizionale;
 - sostituendoli nei casi dove tale carattere venga meno, con costruzioni che non rechino turbamento all'edilizia e all'ambiente circostante.
- 21.7 Ogni intervento che incida sull'aspetto esteriore dei beni deve essere assoggettato all'autorizzazione della Commissione d'ornato.

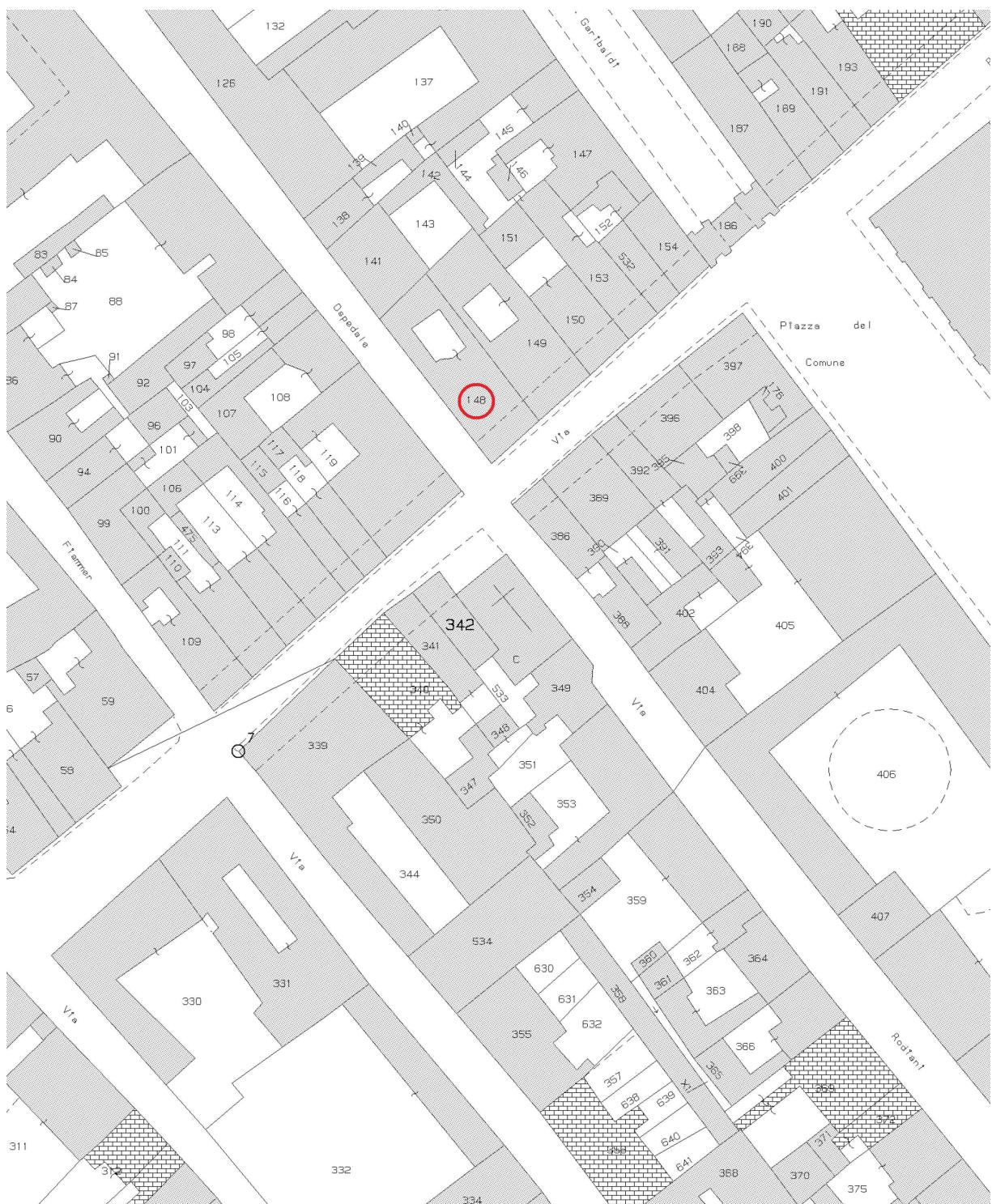
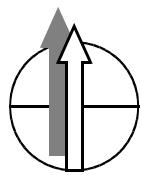
5

Estratto di mappa

ESTRATTO DI MAPPA

COMUNE DI CASTELLEONE

FG. 23



6

Titolo di proprietà

Comune di Castelleone

Prov. di Cremona

Al Sig. SINDACO
del Comune di
CASTELLEONE

Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON
DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020

I sottoscritti Ghisetti Ennio nato ad Offanengo il 16.04.1957 CF.
GHSNNE57D16G004A e Vailati Natalia nata Crema il 25.12.1960 CF.
VLTNTL60T65D142D, residenti in Offanengo in Via Clavelli Martini n°
10, in qualità di proprietari dell'immobile ubicato in Castelleone Via
Roma civ. 60 di cui al mappale 148 del fg. 23

DICHIARANO

di essere in possesso dei requisiti necessari per poter inoltrare la
“VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA DI
GIUNTA COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020 “ relativo all'immobile
sopracitato.

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Castelleone, luglio '2021

In fede

Gh. - N. S.
Natalia Solat.

Comune di Castelleone

**PIANO DI RECUPERO DELL'IMMOBILE SITO
A CASTELLEONE VIA ROMA N.60, FOGLIO
23 MAPPALE 148**

Committente:

GHISSETTIENNIO VAILATI NATALIA OFFANENGO, VIA CLAVELLI MARTINI N. 10

ALLEGATO 11

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA
COMUNALE N. 48 DEL 02.05.2020

Castelleone luglio 2019

I COMMITTENTI

Natalia Vailati
Ghiotto Ennio

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Antonio Pandini



A) PREMESSA

In data 06 novembre 2017, la Proprietà ha inoltrato richiesta di parere preventivo sull'intervento di ristrutturazione edilizia in ampliamento del fabbricato ubicato in Castelleone in via Roma n. 60, da effettuarsi mediante demolizione e ricostruzione, con contestuale cambio di destinazione d'uso a funzioni residenziali e commerciali.

Con nota in data 10 gennaio 2018, protocollo n. 530, il Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Ambiente, Urbanistica, Edilizia Privata, Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Castelleone, Dott. Arch. Ivano Magarini, ha comunicato la propria determinazione che viene ripresa nei punti ritenuti essenziali:

"..... l'ipotesi di totale demolizione e ricostruzione viene dunque considerata eccessivamente invasiva, ritenendo importante salvaguardare almeno alcuni elementi che connotano la storia del territorio locale. Si ritiene pertanto imprescindibile una revisione della proposta che contempli la salvaguardia - oltre che della sagoma e degli ingombri complessivi (già opportunamente previsti dal progetto proposto) - del portico e della loggia sul cortile (il cui uso pubblico potrebbe determinare una sorta di vincolo storico-architettonico sull'intero immobile ex D.Lgs 42/2004), ricercando una soluzione progettuale che agisca sulla conservazione dell'involucro esterno del fabbricato, per modificare l'intero impianto strutturale interno e rifarne la copertura."

"Dovranno essere altresì ricomposte e riqualificate le facciate al piano terra, proponendo forometrie più consone all'epoca dell'edificio, con rapporti aurei più corretti (facendo riferimento anche alla documentazione fotografica storica dei prospetti eventualmente reperibile)."

"Il cambio di destinazione d'uso potrà essere autorizzato grazie al ricorso al Piano Attuativo, con verifica degli standard e loro eventuale monetizzazione."

"la particolare condizione di fragilità statica dell'immobile, i potenziali pericoli per la pubblica incolumità e l'esigenza di tutela della porzione di fabbricato che comprende il porticato e il prospetto su via Roma suggeriscono di coinvolgere celermente la proprietà confinante, auspicando una sua disponibilità ad agevolare l'intervento di parziale demolizione e ricostruzione della muratura comune, nell'interesse stesso dell'integrità delle strutture di copertura dell'edificio adiacente."

"La scrivente amministrazione ribadisce la propria attenzione agli sviluppi del procedimento, auspicando certamente la riqualificazione di un altro importante brano del centro storico. Tuttavia le sopra descritte considerazioni inducono al momento gli scriventi uffici a richiedere una modifica della proposta progettuale avanzata, che tenga conto di tutte le considerazioni sopra sviluppate e si orienti a conservare quanto più possibile l'involucro esterno del corpo di fabbrica, e in special modo la porzione relativa ai portici e alla loggia interna."

Nel rammentare la responsabilità in capo ad ogni proprietario di immobile per quanto attiene la conservazione dei fabbricati in condizioni di decoro e sicurezza, si raccomanda le SS.VV. affinché nel frattempo vengano intraprese le iniziative necessarie a scongiurare eventuali pericoli per la pubblica e privata incolumità."

Vista la nota in data 10 gennaio 2018, protocollo n. 530, è stato immediatamente richiesto un incontro con il Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Ambiente, Urbanistica, Edilizia Privata, Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Castelleone, Arch. Ivano Magarini, al fine di definire le procedure amministrative autorizzative, nonché le modalità esecutive degli interventi richiesti. L'incontro si è tenuto il giorno 14 febbraio 2018, presso il Comune di Castelleone, alla presenza del Referente dell'Ufficio Tecnico Arch. Marco Turati, del proprietario Dott. Ennio Ghisetti e dei Tecnici Arch. Antonio Pandini e Ing. Giuseppe Colombi.

Nel corso della riunione, in comune accordo, si è stato stabilito di operare con le seguenti modalità:

- si provvederà alla revisione del progetto, secondo le modalità stabilite nel parere preventivo e al deposito di apposito Piano Attuativo per la ristrutturazione edilizia e il miglioramento del comportamento antisismico dell'edificio;
- si provvederà a coinvolgere celermente la proprietà confinante, al fine di acquisire la disponibilità ad agevolare l'intervento di parziale demolizione e ricostruzione della muratura comune, nell'interesse stesso dell'integrità delle strutture di copertura dell'edificio adiacente.

Onde "scongiurare eventuali pericoli per la pubblica e privata incolumità", per quanto consentito, in attesa di successive autorizzazioni, a seguito di comunicazione del 28/02/2018 protocollo n.3899, si è provveduto alla realizzazione di opere provvisionali di sostegno della muratura fuori piombo.

B) ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO

Successivamente, come suggerito dall'Amministrazione Comunale, sono stati immediatamente intrapresi doverosi contatti con la Proprietà degli immobili confinanti, di cui ai mappali 149 e 141 del foglio 23, finalizzati alla stipula di una convenzione atta a regolare la realizzazione dei lavori di "MESSA IN SICUREZZA, CONSOLIDAMENTO STATICO E RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO SITO A CASTELLEONE IN VIA ROMA N. 60, FOGLIO 23 MAPPALI 148, SUBALTERNI 503, 504, 505 e 506".

Purtroppo, il tentativo di stabilire accordi condivisi per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza e di consolidamento statico del muro di confine con l'edificio di cui al mappale 149 non ha avuto un riscontro positivo.

I sig.ri Vailati Natalia e Ghisetti Ennio, sono stati quindi costretti a presentare al Tribunale Civile di Cremona un RICORSO PER ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO AI SENSI DEGLI ARTT. 69.

I quesiti formulati al Consulente Tecnico di Ufficio erano i seguenti:

1. accettare e descrivere la condizione in cui si trova la parete comune di confine fra le proprietà sopraindicate ed in particolare la presenza di una rotazione/deformazione della stessa e/o dell'intero edificio di cui al mappale 149, con fuori piombo del muro comune di circa 40 cm verso la proprietà GHISSETTI-VAILATI e occupazione di area di proprietà di quest'ultimi;
2. accettare e verificare il comportamento spingente dell'edificio e/o tetto di cui al mappale 149 verso l'edificio di proprietà dei ricorrenti;
3. quantificare i costi delle opere di consolidamento e/o ricostruzione del muro comune indicate in atti e nella perizia e computo dell'ing. Colombi allegati al presente, tenendo conto dell'occupazione dell'area all'interno dei ricorrenti a seguito di costruzione di nuovo muro;
4. verificare ed accettare le condizioni statiche e/o l'inagibilità dell'edificio confinante di cui al mappale 149 di proprietà della convenuta, in particolar modo delle porzioni dell'edificio occupate dalla proprietà e/o da terzi;
5. accettare o verificare la presenza di processi fessurativi all'interno dell'immobile di cui al mappale 149, con acquisizione di documentazione fotografica;

Si ritiene utile e doveroso riportare per estratto le risposte formulate dal CTU ai quesiti 2 e 4. Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione Tecnica del CTU, di cui all'Accertamento Tecnico Preventivo n° 1429/2018 RG in allegato.

Risposta al quesito 2

Questa attività di spinta esiste ed è verificata in quanto non solo la parete oggetto dell'ATP è inclinata ma anche i pilastri del porticato hanno un fuori piombo di cm 4-5 (vedasi foto n.) che porta ad un ulteriore conferma del fatto che ci sia in atto una rotazione verso la proprietà GHISSETTI-VAILATI.

Risposta al quesito 4

Valutando singolarmente le condizioni dell'abitazione di cui al mapp.le 149 non appaiono attualmente fenomeni relative a fessurazioni o cedimenti tali che possano far prevedere condizioni di immediata inagibilità, benché comunque in soffitta i muri paralleli a quello comune di proprietà mapp 149 seguono la rotazione verso l'abitazione di parte attrice.

D'altronde viste le condizioni del muro comune tra parte attrice e parte convenuta, così inclinato e così degradato, la tipologia di terreno d'appoggio, sabbia fine insatura, la fondazione dello stesso, praticamente inesistente, si può sicuramente ipotizzare la possibilità, in caso di ulteriore cedimento o di crollo anche parziale di tale muro, di lesioni importanti anche nel fabbricato di cui al mapp 149, **lesioni che potrebbero portare non solo all'inagibilità ma anche, eventualmente, alla rovina del fabbricato di cui al mapp. 149.**

Queste ipotesi ad oggi non appaiono imminenti in quanto il sistema appare complessivamente in equilibrio ma sicuramente questo equilibrio è da considerarsi di tipo precario.

Purtroppo, come insegnano i recenti fatti di Genova, pur tenendo conto delle differenze di materiale e di importanza della struttura di Genova rispetto a quella presa in considerazione nella presente ATP, relativamente al concetto di strutture degradate e sottoposte a carichi continui, le rotture eventuali di tali situazioni di equilibrio precario sono sicuramente di tipo "fragile".

La parola "fragile" sta a significare che una volta superato il punto limite non c'è un preavviso di crollo o una resistenza residua, "plasticizzazione", delle strutture rimanenti cui affidare il cedimento o gli

sforzi ulteriori derivanti dallo stesso, ma c'è solamente il crollo totale della struttura, crollo che potrebbe avvenire per cause innumerevoli come per esempio: cedimento della fondazione per creazione di ulteriori vuoti dovuti a dilavamento di materiale per perdite fognarie o forti piogge, infiltrazioni dal tetto che provocano ulteriore disaggregamento della malta, rottura di un puntello per effetto di altre rotazioni che creano sforzi ulteriori negli stessi puntelli, caduta parziale di parte della muratura lesionata a confine che innesca un processo a catena nelle altre parti, nevicata notevole sul tetto che rompe lo stesso ed i puntelli sottostanti.

Per poter far sì che tale situazione di equilibrio possa essere compresa nella sua evoluzione, positiva o negativa che sia, bisognerebbe effettuare una continua opera di monitoraggio mediante strumentazione che possa far riconoscere eventuali possibili ulteriori rotazioni o cedimenti non rovinosi di tale muratura posta a confine.

Viste le situazioni sopradescritte, nell'ipotesi che uno degli eventi accada, stante la situazione attuale, posso sicuramente affermare che si creerebbero danni rilevanti anche all'immobile di cui al mapp. 149 e certamente si potrebbe mettere a rischio l'incolumità delle persone utilizzatrici di tale immobile.

C) RICHIESTA APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO

In data 26 febbraio 2019, la Proprietà ha depositato istanza di approvazione del Piano di Recupero Piano di iniziativa privata a destinazione residenziale e commerciale, relativo all'immobile ubicato in Castelleone - via Roma n. 60 – foglio 23, mappale 148 -“Ambito A1 – il

quadrilatero"; riferimento protocollo n. 3515, Pratica 35/2019, PDR 1/2019.

Successivamente, con nota in data 24 giugno 2019, inviata a mezzo PEC, Il Responsabile del settore lavori pubblici, ambiente, urbanistica, edilizia privata, sportello unico attività produttive, Dott. Arch. Ivano Magarini, ha invitato i richiedenti alla "revisione del progetto, allo scopo di ricondurre all'interno del fabbricato principale le funzioni di distribuzione verticale, confinandole eventualmente entro sagome meno impattanti e certamente evitando incrementi volumetrici, esplicitamente vietati dall'articolo 21.4 delle norme di PGT".

Tutto ciò premesso, in accoglimento dell'invito del Dott. Arch. Ivano Magarini, si è provveduto ad una sostanziale revisione degli elaborati. Considerato che "l'edificio si colloca all'interno del nucleo di antica formazione, in una posizione strategica nella relazione con il centro storico ed è inserito nell'ambito A1 - il quadrilatero, con il massimo grado di protezione previsto dallo strumento urbanistico comunale", il nuovo progetto, come suggerito, è rivolto a raggiungere i seguenti obiettivi primari:

- 1) tutela dei portici su via Roma;
- 2) salvaguardia dell'unitarietà della corte interna su via Ospedale e della loggia settecentesca che su di essa si affaccia, con la relativa percezione d'insieme;
- 3) conservazione dell'involucro esterno del corpo di fabbrica.

Sostanzialmente si tratta di un intervento orientato alla conservazione dell'esistente, senza alcun ampliamento.

C) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio oggetto di intervento risulta collocato nel centro storico ed è posizionato nell'angolo sud-ovest dell'isolato delimitato dalle vie Roma, Ospedale, Mura Manfredi e Giuseppe Garibaldi.

In base alle informazioni storiche raccolte, la costruzione/ricostruzione è avvenuta in due periodi successivi: la porzione di edificio in lato est, più antica, risale probabilmente al seicento, mentre la parte restante può essere collocata tra il settecento ed il ottocento. Nel tempo l'immobile è stato sottoposto a numerosi interventi locali che hanno modificato, anche profondamente, l'organizzazione degli spazi e le strutture. In particolare, nella seconda metà del novecento, sono state realizzate alcune opere particolarmente invasive quali: la demolizione di muri di spina e la formazione di ampie vetrine.

Preso atto dello stato di abbandono e di marcata inagibilità dell'immobile, la Proprietà intende procedere ad un recupero funzionale e conservativo dell'edificio.

D) DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE

In passato, quando l'edificio possedeva ancora i requisiti minimi di abitabilità, la destinazione d'uso era la seguente: cantina a servizio del negozio al piano interrato; spazio commerciale costituito da negozio, disimpegno, wc, portico, magazzino, rustico e cortile al piano terra; appartamenti ai piani primo e secondo.

E) STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

Come già precedentemente sottolineato, l'edificio risulta del tutto inagibile. A riprova della gravità dello stato di degrado oramai consolidato, si riporta quanto trascritto nell'atto di vendita redatto

nell'anno 1979: "L'immobile oggetto dell'atto è strutturalmente in condizioni precarie per soffitti, tetto e murature di spina, difficilmente potenziabile perché soggetto a vincolo conservativo nel piano di fabbricazione".

Come documentato nel rilievo fotografico, le facciate prospicienti la pubblica via mostrano chiaramente l'usura del tempo e la presenza di dissesti e fessurazioni. Particolarmente evidente il degrado dell'intonaco e dell'argilla di allettamento dei mattoni, nonché il generale ammaloramento degli elementi lignei. Le ampie vetrine, ricavate negli anni cinquanta, costituiscono un fattore di alterazione e di pregiudizio delle strutture murarie di sostegno.

Nella parte centrale della facciata di via Ospedale, giusto in corrispondenza del solaio di copertura, la muratura appare marcatamente deformata verso l'esterno. In diversi punti ed in modo particolare in corrispondenza delle aperture delle finestre sono evidenti fenomeni fessurativi del paramento murario.

Le travi in legno di sostegno del portico di via Roma, a causa dell'azione degli agenti atmosferici, appaiono generalmente degradate; particolare elemento di pregiudizio è individuato nei punti di appoggio sui pilastri del portico. Ulteriore aspetto di criticità è costituito dalla presenza di fenomeni fessurativi che interessano i vani delle finestre e la mancanza di efficaci ammorsamenti verticali di cucitura delle pareti.

Anche i prospetti che si affacciano sul cortile interno evidenziano identiche situazioni di degrado.

Al piano interrato, la cantina è dotata da un solaio spingente a volta, realizzato con uno strato di mattoni posati di costa. Sul soffitto e sulle pareti sono rilevabili fenomeni fessurativi. Lo stato di conservazione delle murature appare inoltre pregiudicato dall'azione dell'umidità.

Al piano terra, del corpo di fabbrica sud, è immediatamente percepibile il ridimensionamento dei setti murari, operato per consentire la formazione delle vetrine e l'allargamento degli spazi commerciali.

L'intervento ha incrementato sensibilmente l'entità delle sollecitazioni statiche sui manufatti verticali e sulle fondazioni, aumentando contestualmente il grado di vulnerabilità sismica. La modifica delle strutture verticali ha necessariamente coinvolto anche i punti di appoggio dell'orditura in legno dei solai. L'inserimento di travi di sostegno in acciaio ha modificato, chiaramente in peggio, la staticità dell'orizzontamento.

Il vano scala, interessato da infiltrazioni di acqua meteorica, versa in un precario stato di conservazione.

Il porticato, con copertura a volte, evidenzia ammaloramenti delle strutture e delle finiture. Lo stato conservativo del rustico in lato nord appare pregiudicato dalla storica mancanza di manutenzione.

Al primo piano si conferma un generale degrado dei materiali di finitura e delle strutture orizzontali e verticali. Da registrare il crollo di una porzione del soffitto e la mancanza di validi ammorsamenti verticali tra le pareti su via Roma e l'immobile confinante. Mediante filo a piombo sono state rilevate deformazioni fuori asse del setto murario centrale e particolarmente della muratura comune con la proprietà in lato est.

Il sottotetto, a causa delle ricorrenti infiltrazioni di acqua meteorica e della scarsa qualità esecutiva, si presenta in condizioni di conservazione peggiori rispetto ai piani sottostanti.

Anche in questo caso, mediante filo a piombo, sono state rilevate le deformazioni fuori asse delle murature ottenendo valori di assoluta preoccupazione. La parete di confine in lato est, da terra alla copertura, è interessata da una rotazione/deformazione con fuori piombo di circa 40cm. Il fuori piombo del setto murario centrale è invece pari a circa 25cm. Come già evidenziato nella descrizione del prospetto prospiciente via Ospedale, la parte centrale sommitale della muratura presenta un'apprezzabile deformazione verso l'esterno.

La copertura presenta due distinte tipologie di orditura perfettamente corrispondenti alle porzioni di edificio seicentesco e sette/ottocentesco. Il degrado degli elementi lignei è generalizzato con

situazioni al limite della stabilità. Il manto di copertura in coppi è soggetto a diffuse infiltrazioni di acqua meteorica.

F) VALUTAZIONE DELLA STATICITÀ DELL'IMMOBILE E CLASSIFICAZIONE SISMICA DELL'EDIFICIO NELLO STATO DI FATTO

La staticità dell'immobile risulta certamente condizionata, in negativo, dal generale stato di degrado degli elementi strutturali.

Elemento di particolare pregiudizio è costituito dal comportamento spingente dell'edificio confinante. La marcata deformazione rilevata, principalmente nelle murature del sottotetto, con rotazione verso via Ospedale, pone una seria ipoteca alle condizioni di stabilità dell'intero complesso edilizio.

Dopo attenta analisi dell'immobile, condotta secondo il "metodo semplificato" di cui alle Linee Guida del D.M. n. 58 del 28/02/2017 e s.m.i., è stato possibile procedere alla "Classificazione del Rischio Sismico dello stato di fatto della costruzione" ottenendo il seguente risultato: **Classe di Rischio della Costruzione D.**

Per maggiori dettagli si rimanda all'Asseverazione ed alla Relazione illustrativa sulla classificazione, allegate alla presente.

Quale ulteriore certificazione del precario stato di conservazione e di limitata affidabilità staticità dell'immobile in esame e del complesso edilizio comprendente le proprietà confinanti su via Roma, si richiama integralmente l'allegata Relazione Tecnica del CTU, di cui all'Accertamento Tecnico Preventivo n° 1429/2018 RG.

G) CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO E DI CONSOLIDAMENTO DELL'IMMOBILE

Il territorio del Comune di Castelleone è classificato a rischio sismico ed inserito in zona 3, per tale ragione, ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni, risulta obbligatorio definire sotto l'aspetto strutturale la tipologia dell'intervento.

A tal fine risulta quindi necessario valutare quanto riportato nel capitolo 8.4 delle NTC. Nel seguito; per comodità di consultazione, si riporta per estratto il dettato della norma.

8.4 CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Si individuano le seguenti categorie di intervento:

- *interventi di adeguamento atti a conseguire i livelli di sicurezza previsti dalle presenti norme;*
- *interventi di miglioramento atti ad aumentare la sicurezza strutturale esistente, pur senza necessariamente raggiungere i livelli richiesti dalle presenti norme;*
- *riparazioni o interventi locali che interessino elementi isolati, e che comunque comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.*

Gli interventi di adeguamento e miglioramento devono essere sottoposti a collaudo statico.

Per i beni di interesse culturale in zone dichiarate a rischio sismico, ai sensi del comma 4 dell'art. 29 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è in ogni caso possibile limitarsi ad interventi di miglioramento effettuando la relativa valutazione della sicurezza.

8.4.1 INTERVENTO DI ADEGUAMENTO

È fatto obbligo di procedere alla valutazione della sicurezza e, qualora necessario, all'adeguamento della costruzione, a chiunque intenda:

- a) *sopraelevare la costruzione;*
- b) *ampliare la costruzione mediante opere strutturalmente connesse alla costruzione;*
- c) *apportare variazioni di classe e/o di destinazione d'uso che comportino incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10%; resta comunque fermo l'obbligo di procedere alla verifica locale delle singole parti e/o elementi della struttura, anche se interessano porzioni limitate della costruzione;*
- d) *effettuare interventi strutturali volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente.*

In ogni caso, il progetto dovrà essere riferito all'intera costruzione e dovrà riportare le verifiche dell'intera struttura post-intervento, secondo le indicazioni del presente capitolo.

Una variazione dell'altezza dell'edificio, per la realizzazione di cordoli sommitali, sempre che resti immutato il numero di piani, non è considerata sopraelevazione o ampliamento, ai sensi dei punti a) e b). In tal caso non è necessario procedere all'adeguamento, salvo che non ricorrono le condizioni di cui ai precedenti punti c) o d).

8.4.2 INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO

Rientrano negli interventi di miglioramento tutti gli interventi che siano comunque finalizzati ad accrescere la capacità di resistenza delle strutture esistenti alle azioni considerate.

È possibile eseguire interventi di miglioramento nei casi in cui non ricorrono le condizioni specificate al paragrafo 8.4.1. Il progetto e la valutazione della sicurezza dovranno essere estesi a tutte le parti della struttura potenzialmente interessate da modifiche di comportamento, nonché alla struttura nel suo insieme.

8.4.3 RIPARAZIONE O INTERVENTO LOCALE

In generale, gli interventi di questo tipo riguarderanno singole parti e/o elementi della struttura e interesseranno porzioni limitate della costruzione. Il progetto e la valutazione della sicurezza potranno essere riferiti alle sole parti e/o elementi interessati e documentare che, rispetto alla configurazione precedente al danno, al degrado o alla variante, non siano prodotte sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme e che gli interventi comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.

La relazione di cui al par. 8.2 che, in questi casi, potrà essere limitata alle sole parti interessate dall'intervento ed a quelle con esse interagenti, dovrà documentare le carenze strutturali riscontrate, risolte e/o persistenti, ed indicare le eventuali conseguenti limitazioni all'uso della costruzione.

Richiamata la nota del Comune di Castelleone in data 10 gennaio 2018, protocollo n. 530, l'elaborato progettuale dovrà necessariamente prendere atto dei seguenti aspetti prescrittivi:

- *l'ipotesi di totale demolizione e ricostruzione viene dunque considerata eccessivamente invasiva, ritenendo importante salvaguardare almeno alcuni elementi che connotano la storia del territorio locale;*
- *revisione della proposta che contempli la salvaguardia - oltre che della sagoma e degli ingombri complessivi - del portico e della loggia sul cortile (il cui uso pubblico potrebbe*

determinare una sorta di vincolo storico-architettonico sull'intero immobile ex D.Lgs 42/2004);

- soluzione progettuale che agisca sulla conservazione dell'involucro esterno del fabbricato;
- dovranno essere altresì ricomposte e riqualificate le facciate al piano terra, proponendo forometrie più consone all'epoca dell'edificio, con rapporti aurei più corretti.

Posizione nuovamente ribadita dal Responsabile del settore lavori pubblici, ambiente, urbanistica, edilizia privata, sportello unico attività produttive, Dott. Arch. Ivano Magarini che nella nota in data 24 giugno 2019, inviata a mezzo PEC, sottolinea che "**Ogni intervento deve pertanto essere orientato alla conservazione dell'esistente**, senza alcun ampliamento".

Ricorrendo l'impossibilità di demolire e ricostruire l'edificio ed anche di realizzare giunti strutturali di isolamento tra l'immobile in esame e gli edifici confinanti, il comparto edilizio costituito dal quadrilatero individuato dalle vie Roma, Ospedale, Mura Manfredi e Giuseppe Garibaldi, rimane, così come è allo stato attuale, un **unico complesso strutturale**.

Per tale motivo il comportamento sismico dell'intero complesso strutturale esistente non viene sostanzialmente modificato dagli interventi di riparazione e di conservazione in progetto.

Inoltre, considerato che:

- a) non si intende sopraelevare la costruzione;
- b) non si intende ampliare la costruzione mediante opere strutturalmente connesse alla costruzione;
- c) non si intende apportare variazioni di classe e/o di destinazione d'uso che comportino incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10%;

d) non si intende effettuare interventi strutturali volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente (il tutto ricondotto al raffronto tra l'estensione del complesso strutturale in essere e le dimensioni dell'immobile oggetto di intervento, nonché al carattere conservativo richiesto all'intervento);

e) è richiesto di procedere, alla riparazione e al consolidamento conservativo: delle murature, dei pilastri del porticato; del solaio a volta della cantina; del solaio a volta della loggia sul cortile interno;

f) si rende necessario procedere alla sostituzione dei solai in legno gravemente degradati e parzialmente crollati;

g) si rende necessario procedere alla sostituzione delle scale gravemente ammalorate e inaffidabili sotto il profilo statico;

l'opera in progetto ha un carattere prettamente conservativo e quindi può essere ricondotta tra gli "**INTERVENTI DI RIPARAZIONE O INTERVENTO LOCALE**".

Ulteriore elemento di valutazione è costituito dal fatto che parte dell'immobile potrebbe rientrare tra i beni di interesse culturale, per i quali sarebbe applicabile quanto previsto dal comma 4 dell'art. 29 del D. Igs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

In aggiunta l'edificio si colloca all'interno del nucleo di antica formazione, in una posizione strategica nella relazione con il centro storico ed è inserito nell'ambito A1 - il quadrilatero, con il massimo grado di protezione previsto dallo strumento urbanistico comunale".

H) STRATEGIA DI INTERVENTO

A sostanziale parità di superficie lorda di pavimento (SLP), le opere conservative di riparazione, di consolidamento statico, di sostituzione degli elementi strutturali degradati e inaffidabili, sono finalizzate a

consentire il recupero funzionale dell'edificio con un parziale cambio della destinazione d'uso del primo piano.

La riorganizzazione funzionale dei quattro livelli prevede le seguenti destinazioni d'uso: cantina annessa all'attività commerciale del piano interrato; commerciale al piano terra; commerciale e residenziale al piano primo; residenziale al piano secondo.

Complessivamente saranno costituite due unità immobiliari così composte:

attività commerciale

piano interrato: cantina, disimpegno e scala;

piano terra: ampio negozio con accesso da via Roma, scala interna, veranda, spazi a magazzino e cortile;

piano primo: negozio in lato sud su via Roma;

unità residenziale:

piano terra: accesso su via Ospedale, cortile e vano scala;

piano primo: accessori coperti e scoperti, due stanze e scala interna;

piano secondo: due stanze, due camere, due bagni, guardaroba, disimpegno e scala interna.

L'accessibilità ai locali interrati avverrà mediante la scala interna di servizio ad uso esclusivo del negozio, mentre il collegamento verticale tra il piano terra e il primo piano ad uso commerciale sarà assicurato da una scala interna.

I locali dell'appartamento al primo piano sono raggiungibili mediante una scala coperta collocata nell'accessorio in lato nord. Il collegamento verticale tra gli spazi residenziali ai piani primo e secondo è assicurato da una scala interna.

Per tutti i locali è previsto il requisito dell'adattabilità.

I) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le opere conservative di riparazione, di consolidamento statico, di sostituzione degli elementi strutturali degradati e inaffidabili, sono finalizzate a consentire il recupero funzionale dell'edificio con un parziale cambio della destinazione d'uso del primo piano

Come anticipato, gli interventi conservativi in progetto prevedono il recupero funzionale dell'edificio, la riparazione, il consolidamento statico e la sostituzione degli elementi strutturali degradati e inaffidabili.

In accoglimento delle richieste precedentemente formulate dall'Amministrazione Comunale, i criteri adottati in fase di elaborazione del progetto contemplano:

- *la salvaguardia della sagoma e degli ingombri complessivi del portico (il cui uso pubblico potrebbe determinare una sorta di vincolo storico-architettonico sull'intero immobile ex D.Lgs 42/2004) e della loggia sul cortile;*

- *la ricomposizione e la riqualificazione delle facciate, proponendo forometrie più consone all'epoca dell'edificio, con partiture più corrette;*

- *salvaguardia dell'unitarietà della corte interna su via Ospedale e della loggia settecentesca che su di essa si affaccia, con la relativa percezione d'insieme;*

- *la conservazione dell'involucro esterno del fabbricato;*

- *il rifacimento della copertura previa realizzazione di adeguato isolamento termico.*

In dettaglio si elencano le lavorazioni previste dagli elaborati progettuali:

- allestimento area di cantiere, con delimitazione mediante robusti pannelli di una fascia di sicurezza, avente una profondità di almeno tre metri, lungo tutto il perimetro esterno dell'immobile su via Ospedale e di almeno 2 metri su via Roma;

- rilievo, apposizione di contrassegni, rimozione, pulizia e accatastamento in deposito delle lastre del pavimento del porticato, con modalità conservative atte a consentirne la successiva posa in opera e il completo ripristino del piano di calpestio;
- chiusura ermetica del porticato su via Roma, in corrispondenza dell'Ufficio turistico, mediante la realizzazione di una muratura provvisionale di protezione;
- consolidamento del terreno e delle opere di fondazione;
- installazione ponteggio di protezione a tutta altezza in aderenza alle pareti perimetrali di via Roma e via Ospedale;
- installazione, all'interno del cortile, di un ponteggio di protezione a tutta altezza in aderenza alle pareti delle costruzioni;
- posa in opera strutture provvisionali di sostegno dei solai e delle murature, avendo particolare riguardo ai muri fuori piombo e agli elementi lignei degradati;
- alleggerimento dei carichi permanenti agenti sui vari orizzontamenti (pavimenti e massetti di sottofondo), inclusa la rimozione del manto di copertura in coppi;
- impermeabilizzazione provvisionale della sommità dei muri, giusto in corrispondenza del piano di appoggio della copertura, avendo particolare riguardo ai muri perimetrali di confine con le altre proprietà;
- formazione passatoie di sicurezza sui piani di calpestio dei solai;
- consolidamento degli ammorsamenti verticali delle murature perimetrali dei due corpi di fabbrica;
- rimozione delle residue porzioni di intonaco ammalorato dai muri perimetrali e dalle colonne, fino a mettere a nudo gli elementi in cotto e la malta di allettamento;

- revisione della forometria delle aperture esterne come da elaborati grafici;
- sostituzione, secondo il metodo "cuci e scuci", degli elementi in cotto degradati;
- ripristino e consolidamento della malta di allettamento;
- consolidamento delle pareti portanti mediante la realizzazione di intonaco strutturale armato;
- consolidamento delle colonne del portico su via Roma mediante la realizzazione di intonaco strutturale armato;
- eventuale tamponamento provvisorio di sicurezza dei vani delle vetrine, delle finestre e degli occhi di porticato;
- realizzazione interventi di messa in sicurezza degli elementi strutturali di sostegno del portico, inclusa eventuale sostituzione delle travi in legno degradate e staticamente inaffidabili;
- ove fosse consentito dalla Proprietà degli immobili confinanti in lato est, di cui al mappale 149, risulta necessario provvedere alla sostituzione della porzione di muro comune del sottotetto, pericolosamente inclinata, degradata e diffusamente fessurata, elementi tutti che pregiudicano la stabilità del complesso edilizio;
- consolidamento del setto murario di confine in lato est, mediante la realizzazione di intonaco strutturale armato;
- consolidamento delle murature e della volta della cantina mediante la realizzazione di intonaco strutturale armato;
- consolidamento del vano scala interrato mediante la realizzazione di un muro di sostegno del terreno e di una rampa scala in C.A.;
- posa in opera strutture provvisionali di sostegno delle murature perimetrali;
- demolizione manuale e controllata dei solai di copertura dei due corpi di fabbrica;

- formazione solai di copertura in legno, dotati di manto impermeabile in coppi e pacchetto di isolamento;
- demolizione manuale e controllata dei solai ai vari orizzontamenti;
- formazione solai in legno a ripristino degli orizzontamenti dei piani primo e secondo, dotati di irrigidimento trasversale costituito da assito maschiato dello spessore di 4cm;
- messa in sicurezza e consolidamento strutturale della loggia a volte in lato est mediante la realizzazione di intonaco strutturale armato;
- rimozione delle opere provvisionali di messa in sicurezza;
- realizzazione opere divisorie e di finitura delle singole unità immobiliari;
- formazione del pacchetto di isolamento di tutte le superfici opache;
- realizzazione degli impianti idro-termo-sanitari ed elettrici;
- posa serramenti esterni in legno;
- realizzazione di tutte le opere di completamento e di finitura atte a ottenere l'agibilità delle due unità immobiliari;
- ripristino della pavimentazione del porticato su via Roma;
- rimozione area di cantiere.

La realizzazione delle opere in elenco, oltre a conseguire la messa in sicurezza, la riparazione, la sostituzione degli elementi strutturali degradati e inaffidabili e il consolidamento statico dell'edificio, consentirà anche di rispettare le norme in materia di risparmio energetico e di isolamento acustico.

Il Progettista
Dott. Arch. Antonio Pandini





CITTA' DI CASTELLEONE
Provincia di Cremona

SETTORE LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE, URBANISTICA, EDILIZIA,
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Prot. N. 520 Rif.

Castelleone, 10 gennaio 2018

egr. sigg. Ghisetti Ennio e Vailati Natalia
via Clavelli Martini n°10
26010 Offanengo (CR)

p.c.

ing. Giuseppe Colombi
Via Quinzani n°25
26029 Soncino (CR)

OGGETTO: riscontro vs. richiesta parere preventivo sull'intervento di ristrutturazione edilizia in ampliamento da effettuarsi per tramite di demolizione e ricostruzione del fabbricato ubicato in Castelleone - via Roma n°60, con contestuale cambio d'uso a funzioni residenziali e commerciali - Fg. 23 - mapp.148.

In riferimento all'istanza in oggetto - avanzata in data 6.11.2017 - volta ad ottenere parere preventivo in merito all'intervento di ristrutturazione edilizia in ampliamento del fabbricato ubicato in Castelleone - via Roma n°60, da effettuarsi per tramite di demolizione e ricostruzione, con contestuale cambio d'uso a funzioni residenziali e commerciali - valutate le condizioni di natura edilizia, urbanistica, paesaggistica e storico-culturale che caratterizzano l'immobile e la proposta avanzata, con la presente si riscontra quanto segue.

Si tratta di una proposta di intervento relativa ad un immobile collocato in fregio alla via Roma (angolo via Ospedale), nel cuore del quadrilatero di Centro Storico corrispondente con l'antico castello.

L'edificio, affacciato sulla linea dei portici quattrocenteschi, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno entro terra, articolandosi su due porzioni di diversa epoca: una parte fronte strada, che racchiude l'edificio principale, probabilmente di impronta settecentesca (pur conservando l'impianto medievale pre-esistente), ed una sul retro, di impianto ottocentesco, che comprende un corpo di fabbrica secondario, il cortile ed una graziosa loggia su di esso affacciata.

Nel corso del secondo dopoguerra il complesso ha subito una serie di rimaneggiamenti interni che - nel tentativo di rendere gli ambienti più ampi e fruibili - sembrano averne minato significativamente l'assetto strutturale (eliminazione di setti portanti, indebolimento delle murature perimetrali), sortendo altresì un effetto di traslazione parziale verso occidente del manto di copertura (già in precedenza sopraelevato), con ogni probabilità causato dall'indebolimento della struttura portante e dalla rimozione delle controventature interne.

Piazza Comune, 3 - 26012 Castelleone - CR - cod. fiscale 83001230198 – Partita IVA 00298510199
Tel. 0374/356.328 – 0374/356.336 - Fax 0374/356.353 - Pagina n° 1

www.comune.castelleone.cr.it

e.mail: info@comune.castelleone.cr.it - pec: protocollo.castelleone@legalmail.it

E:\CASTELLEONE\ISTRUTTORIE\VIAROMA\GHISSETTI-VAILATI - risposta all'istanza di parere preventivo Via Roma.doc

Il risultato attualmente visibile è un forte effetto di spacciamento delle murature di confine, in comune col fabbricato in lato est (con particolare riguardo a quelle del sottotetto).

Quanto descritto può essere dedotto dalla relazione tecnica con cui il progettista accompagna la richiesta di parere preventivo, che evidenzia le condizioni di ammaloramento e deformazione di alcune porzioni dello stabile.

L'immobile, su cui gli uffici hanno effettuato un sopralluogo, sembra in effetti versare in condizioni statiche precarie e necessita certamente di interventi di natura non esclusivamente manutentiva.

La muratura di confine ai piani terra e primo presenta scostamenti dall'allineamento verticale compresi tra i 30 e i 40 cm, che nell'ampio sottotetto arrivano anche a 70 cm, mostrando fessurazioni di un certo rilievo, ed evidenziando una condizione generale dell'orditura primaria lignea della copertura che potrebbe subire ulteriori assestamenti sotto l'eventuale sollecitazione di un consistente carico verticale (ad esempio originato da neve).

E' necessario attivare interventi di celere messa in sicurezza dell'immobile.

La proprietà manifesta l'intenzione di riqualificare l'intero immobile, realizzandovi uno studio dentistico ai piani terra e interrato ed una residenza ai piani primo e sottotetto (già oggi dotato delle altezze necessarie per una sua classificazione come SLP).

Per esigenze di ordine economico e vincoli di natura strutturale, viene proposto un intervento di totale demolizione del corpo di fabbrica, con ricostruzione identica nelle forme e nei volumi interni sul medesimo sedime, potendosi con ciò riprodurre un fabbricato in tutto conforme alle più recenti normative in tema di tenuta antisismica, contenimento energetico, rispetto dei requisiti acustici passivi e abbattimento delle barriere architettoniche (oltre naturalmente alle maggiori potenzialità funzionali ed al comfort conseguibile).

Il vigente PGT (art.21 delle NTA di PdR), nel prestare particolare attenzione ai caratteri morfotipologici degli interventi in centro storico ("Ambito A1 - I Borghi Storici"), consente la ristrutturazione edilizia, previa approvazione di Piano di Recupero. Attualmente la definizione di "ristrutturazione edilizia", ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001 (prevalente su ogni strumento urbanistico comunale), comprende in effetti (a seguito delle recenti modifiche apportate al quadro legislativo nazionale e regionale) la fattispecie della demolizione e ricostruzione integrale degli edifici, anche con sedime e sagoma differenti.

L'obbligo di ricorso a Piano Attuativo conserva tuttavia nelle mani dell'amministrazione comunale un ampio livello di discrezionalità sull'intervento, che indubbiamente pone problematiche metodologiche complessive che chiamano altresì in causa esigenze di tutela dei valori storico-architettonici e testimoniali del tessuto edilizio ed urbanistico locale, a cui l'attuale Giunta Comunale non desidera rimanere impermeabile.

L'edificio infatti, pur non particolarmente ricco di fregi o decori, presenta un impianto di sicuro interesse architettonico, tipico di un'epoca in cui l'edificazione sull'asse principale della città era connotata da elementi caratteristici sotto il profilo dell'omogeneità formale e tipologica.

Piazza Comune, 3 - 26012 Castelleone - CR - cod. fiscale 83001230198 – Partita IVA 00298510199
Tel. 0374/356.328 – 0374/356.336 - Fax 0374/356.353 - Pagina n° 2

www.comune.castelleone.cr.it

e.mail: info@comune.castelleone.cr.it - pec: protocollo.castelleone@legalmail.it

EDILIZIA/RESTRUTTURAZIONE/VIA ROMA/GHISSETTI-VANLATI - risposta all'istanza di prevere preventivo Via Roma.doc

La presenza dei portici, costruzione che risale al medioevo, quando Castelleone fu distrutta e poi ricostruita dietro i buoni auspici del Vescovo Sicardo, segna infatti in doppia fila, la via Roma, accompagnando con negozi e botteghe la via principale del nucleo storico, da sempre cuore pulsante della cittadina e contribuisce, anche attraverso la pavimentazione e i soffitti di pregio, a definirne l'identità architettonica al pari della torre, della Porta del Voghera del viale e del Santuario.

Pur comprendendo le esigenze economiche e funzionali della proprietà, l'ipotesi di totale demolizione e ricostruzione viene dunque considerata eccessivamente invasiva, ritenendo importante salvaguardare almeno alcuni elementi che connotano la storia del territorio locale. Si ritiene pertanto imprescindibile una revisione della proposta che contempli la salvaguardia - oltre che della sagoma e degli ingombri complessivi (già opportunamente previsti dal progetto proposto) - del portico e della loggia sul cortile (il cui uso pubblico potrebbe determinare una sorta di vincolo storico-architettonico sull'intero immobile ex DLgs 42/2004), ricercando una soluzione progettuale che agisca sulla conservazione dell'involucro esterno del fabbricato, per modificare l'intero impianto strutturale interno e rifarne la copertura.

Il riutilizzo del sottotetto, al netto dei requisiti igienico-sanitari è ammesso dalle NTA del Piano delle Regole (art.21.5).

Dovranno altresì essere ricomposte e riqualificate le facciate al piano terra, proponendo forometrie più consone all'epoca dell'edificio, con rapporti aurei più corretti (facendo riferimento anche alla documentazione fotografica storica dei prospetti eventualmente reperibile).

Più delicata la vicenda del recupero funzionale del piano interrato, su cui si rende necessario un supplemento di approfondimento, anche alla luce della recente normativa regionale in materia di riutilizzo dei vani seminterrati (oltre alla necessità di verificare la conformità alle disposizioni del regolamento locale d'igiene per le attività di servizio allo studio professionale dentistico che si propongono di ospitare).

In ogni caso non potranno essere previsti ampliamenti di SLP e di volumetria, non consentiti dal PGT (neppure con Piano di Recupero). Desta in tal senso perplessità la presenza di nuova SLP nello Stato di Progetto del piano interrato, rispetto allo Stato di Fatto.

Il cambio di destinazione d'uso potrà essere autorizzato grazie al ricorso al Piano Attuativo, con verifica degli standard e loro eventuale monetizzazione.

Sarà ammessa la monetizzazione anche degli standard privati di parcheggio, stante la collocazione in centro storico dell'immobile.

La particolare condizione di fragilità statica dell'immobile, i potenziali pericoli per la pubblica incolumità e l'esigenza di tutela della porzione di fabbricato che comprende il porticato e il prospetto su via Roma suggeriscono di coinvolgere celermente la proprietà confinante, auspicando una sua disponibilità ad agevolare l'intervento di parziale demolizione e ricostruzione della muratura comune, nell'interesse stesso dell'integrità delle strutture di copertura dell'edificio adiacente.

Anche la Commissione Edilizia, riunitasi in data 20.12.2017 sull'oggetto ha espresso parere favorevole, subordinato al recepimento delle osservazioni proposte in sede istruttoria dagli uffici, richiedendo un intervento conservativo dell'involucro dell'edificio, verificando la destinazione d'uso del piano interrato e confermando che non sono ammessi ampliamenti volumetrici.

La scrivente amministrazione ribadisce la propria attenzione agli sviluppi del procedimento, auspicando certamente la riqualificazione di un altro importante brano di centro storico. Tuttavia le sopra descritte considerazioni inducono al momento gli scriventi uffici a richiedere una modifica della proposta progettuale avanzata, che tenga conto di tutte le considerazioni sopra sviluppate e si orienti a conservare quanto più possibile l'involucro esterno del corpo di fabbrica, e in special modo la porzione relativa ai portici e alla loggia interna.

Nel rammentare la responsabilità in capo ad ogni proprietario di immobile per quanto attiene la conservazione dei fabbricati in condizioni di decoro e sicurezza, si raccomandano le SS.VV. affinché nel frattempo vengano intraprese le iniziative necessarie a scongiurare eventuali pericoli per la pubblica e privata incolumità.

Gli uffici restano a disposizione per ogni ulteriore approfondimento.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI,
AMBIENTE, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA,
SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
arch. Ivaro Magarini



Piazza Comune, 3 - 26012 Castelleone - CR - cod. fiscale 83001230198 - Partita IVA 00298510199
Tel. 0374/356.328 - 0374/356.336 - Fax 0374/356.353 - Pagina n° 4
www.comune.castelleone.cr.it
e.mail: info@comune.castelleone.cr.it - pec: protocollo.castelleone@legalmail.it
E:\CASTELLEONE\ISTRUTTORIE\VIA ROMA\GHISSETTI-VALERI - risposta all'istanza di parere preventivo Via Roma.doc

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA di M. Del Gobbo & F. Zelioli
Via Opifici 7 - 26100 Cremona P.IVA 00453620197
Telefono: 0372/457262 Fax: 0372/530554

TRIBUNALE DI CREMONA

Giudice: dr. **GIUSEPPE BERSANI**
Delega : d.ssa **MARTA RAVASI**

iAccertamento Tecnico Preventivo
n° 1429/2018 RG

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

PARTI IN CAUSA

ATTORI

**GHISSETTI ENNIO e VAILATI NATALIA
CON L' AVV. EDWARDA BENELLI**

CONVENUTI

**BIAGGI MARIA LUISA
CON GLI AVV. LUCA MAGLI E LAURA LUOSI**



STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA di M. Del Gobbo & F. Zelloli
Via Opifici 7 - 26100 Cremona P.IVA 00453620197
Telefono: 0372/457262 Fax: 0372/530554

Preso atto del quesito posto dal Giudice nell' Accertamento Tecnico Preventivo in oggetto:

1. *accertare e descrivere la condizione in cui si trova la parete comune di confine fra le proprietà sopraindicate ed in particolare la presenza di una rotazione/deformazione della stessa e/o dell'intero edificio di cui al mappale 149, con fuori piombo del muro comune di circa 40 cm verso la proprietà GHISSETTI-VAILATI e occupazione di area di proprietà di quest'ultimi;*
2. *accertare e verificare il comportamento spingente dell'edificio e/o tetto di cui al mappale 149 verso l'edificio di proprietà dei ricorrenti;*
3. *quantificare i costi delle opere di consolidamento e/o ricostruzione del muro comune, indicate in atti e nella perizia e computo dell'ing. Colombi allegati al presente, tenendo conto dell'occupazione dell'area all'interno dei ricorrenti a seguito di costruzione di nuovo muro;*
4. *verificare ed accettare le condizioni statiche e/o l'inagibilità dell'edificio confinante di cui al mappale 149 di proprietà della convenuta, in particolar modo delle porzioni dell'edificio occupate dalla proprietà e/o da terzi;*
5. *accettare o verificare la presenza di processi fessurativi all'interno dell'immobile di cui al mappale 149, con acquisizione di documentazione fotografica;*

il sottoscritto ing. Del Gobbo Maurizio nominato CTU in data 25.07.2018, effettuati i necessari sopralluoghi ed indagini espone quanto segue:

1. PREMESSA

La stesura della presente relazione ha avuto luogo dopo aver colloquiato con le parti cercando di valutare una proposta transattiva che malgrado gli sforzi del sottoscritto, non si è riusciti a trovare.

2. INDAGINI E SOPRALLUOGHI

- In data 31.07.2018 si effettuava una prima riunione nel mio studio alla presenza delle parti per prendere visione del quesito sopracitato ed analizzare gli atti di causa. In tale riunione oltre ad analizzare gli atti il CTU ha proposto, ed i CTP hanno accettato, di eseguire il sopralluogo degli immobili in data oggetto dell'ATP in data 4 agosto 2018 alle ore 9.30. In tale riunione il sottoscritto invitava le parti a preparare delle proposte transattive (vedasi verbale n. 1).

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA di M. Del Gobbo & F. Zeloli
Via Offici 7 - 26100 Cremona P.IVA 00453620197
Telefono: 0372/457262 Fax: 0372/530554

piombo di circa 40 cm al piano terra (vedasi fot. N. 7-8-9) verso la proprietà GHISSETTI-VAILATI.

Tale fuori piombo non è presente solo sulla parete a confine al piano soffitta ma anche sulla continuazione di tale parete ai piani primo e terra, anche se con valori minori (vedasi fot. N. 5-10-11-12-13).

A questo punto possiamo affermare che l'intera parete a confine è inclinata verso la proprietà GHISSETTI VAILATI.

La parete a confine insiste su terreno sabbioso insaturo (sabbia fine) con fondazioni minime (larghezza pari alla muratura superiore, profondità nel terreno non superiore a 50 60 cm (vedasi foto n. 7-14-15-16-17-18).

La parete è attualmente sorretta al piano soffitta da puntelli (vedasi foto n. 19-20-21) che ne assicurano per adesso la stabilità.

Per quanto riguarda il quesito n° 2 "*....accertare e verificare il comportamento spingente dell'edificio e/o tetto di cui al mappale 149 verso l'edificio di proprietà dei ricorrenti ...*" si dichiara quanto segue:

questa attività di spinta esiste ed è verificata in quanto non solo la parete oggetto dell'ATP è inclinata ma anche i pilastri del porticato hanno un fuori piombo di cm 4-5 (vedasi foto n. 22-23-24) che porta ad un ulteriore conferma del fatto che ci sia in atto una rotazione verso la proprietà GHISSETTI-VAILATI.

Per quanto riguarda il quesito n° 3 "*....quantificare i costi delle opere di consolidamento e/o ricostruzione del muro comune indicate in atti e nella perizia e computo dell'ing. Colombi allegati al presente, tenendo conto dell'occupazione dell'area all'interno dei ricorrenti a seguito di costruzione di nuovo muro...*" si dichiara quanto segue:

le opere previste nella perizia e nel computo dell'ing Colombi sono da ritenersi quelle necessarie a mettere in sicurezza la struttura ed il costo delle stesse risulta essere di 91563,50 €

Per quanto riguarda il quesito n° 4 "*....verificare ed accettare le condizioni statiche e/o l'inagibilità dell'edificio confinante di cui al mappale 149 di proprietà della convenuta, in particolar modo delle porzioni dell'edificio occupate dalla proprietà e/o da terzi...*" si dichiara quanto segue:

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA di M. Del Gobbo & F. Zellioli
Via Opifici 7 - 26100 Cremona P.IVA 00453620197
Telefono: 0372/457262 Fax: 0372/530554

valutando singolarmente le condizioni dell'abitazione di cui al mapp.le 149 non appaiono attualmente fenomeni relative a fessurazioni o cedimenti tali che possano far prevedere condizioni di immediata inagibilità, benché comunque in soffitta i muri paralleli a quello comune di proprietà mapp 149 seguono la rotazione verso l'abitazione di parte attrice.

D'altronde viste le condizioni del muro comune tra parte attrice e parte convenuta, così inclinato e così degradato, la tipologia di terreno d'appoggio, sabbia fine insatura, la fondazione dello stesso, praticamente inesistente, si può sicuramente ipotizzare la possibilità, in caso di ulteriore cedimento o di crollo anche parziale di tale muro, di lesioni importanti anche nel fabbricato di cui al mapp 149, lesioni che potrebbero portare non solo all'inagibilità ma anche, eventualmente, alla rovina del fabbricato di cui al mapp. 149.

Queste ipotesi ad oggi non appaiono imminenti in quanto il sistema appare complessivamente in equilibrio ma sicuramente questo equilibrio è da considerarsi di tipo precario.

Purtroppo, come insegnano purtroppo i recenti fatti di Genova, pur tenendo conto delle differenze di materiale e di importanza della struttura di Genova rispetto a quella presa in considerazione nella presente ATP, relativamente al concetto di strutture degradate e sottoposte a carichi continui, le rotture eventuali di tali situazioni di equilibrio precario sono sicuramente di tipo "fragile".

La parola "fragile" sta a significare che una volta superato il punto limite non c'è un preavviso di crollo o una resistenza residua, "plasticizzazione", delle strutture rimanenti cui affidare il cedimento o gli sforzi ulteriori derivanti dallo stesso, ma c'è solamente il crollo totale della struttura, crollo che potrebbe avvenire per cause innumerevoli come per esempio: cedimento della fondazione per creazione di ulteriori vuoti dovuti a dilavamento di materiale per perdite fognarie o forti piogge, infiltrazioni dal tetto che provocano ulteriore disaggregamento della malta, rottura di un puntello per effetto di altre rotazioni che creano sforzi ulteriori negli stessi puntelli, caduta parziale di parte della muratura lesionata a confine che innesca un processo a catena nelle altre parti, nevicata notevole sul tetto che rompe lo stesso ed i puntelli sottostanti.

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA di M. Del Gobbo & F. Zeliali
Via Opifici 7 - 26100 Cremona P.IVA 00453620197
Telefono: 0372/457262 Fax: 0372/530554

Per poter far sì che tale situazione di equilibrio possa essere compresa nella sua evoluzione, positiva o negativa che sia, bisognerebbe effettuare una continua opera di monitoraggio mediante strumentazione che possa far riconoscere eventuali possibili ulteriori rotazioni o cedimenti non rovinosi di tale muratura posta a confine.

Viste le situazioni sopradescritte, nell'ipotesi che uno degli eventi accada, stante la situazione attuale, posso sicuramente affermare che si creerebbero danni rilevanti anche all'immobile di cui al mapp. 149 e certamente si potrebbe mettere a rischio l'incolmabilità delle persone utilizzatrici di tale immobile.

Per quanto riguarda il quesito n° 5 "*accertare o verificare la presenza di processi fessurativi all'interno dell'immobile di cui al mappale 149, con acquisizione di documentazione fotografica ...*" si dichiara quanto segue
Vedasi fotografie n. 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36.

TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Il CTU ha tentato di effettuare una conciliazione tra le parti tant'è che il ritardo nella consegna della mia perizia è dovuto al fatto che, su richiesta verbale delle parti, ho lasciato più tempo per le controdeduzioni alla mia perizia in quanto sembrava che le parti fossero in grado di raggiungere un accordo, accordo evidentemente saltato. Questa mia affermazione è suffragata dal fatto che ho spedito la bozza di perizia il 28/09/2018, vedasi allegato n. 1, per permettere loro di raggiungere un accordo sulla base delle mie deduzioni ed ho ricevuto le controdeduzioni solamente l'8/11/2018, vedasi allegato n. 2 e 3, ben oltre i 15 gg dati ai CTP dal Sig. Giudice e solo su mio sollecito scritto (vedasi allegato n. 4)

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP

Per poter essere esaustivo e chiaro nelle risposte si procede richiamando i punti precisati dai CTP nelle osservazioni indicate alla presente.

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA di M. Del Gobbo & F. Zelioli
Via Opifici 7 – 26100 Cremona P.IVA 00453620197
Telefono: 0372/457262 Fax: 0372/530554

- Il giorno del sopralluogo il CTU, alla presenza dei CTP, eseguiva fotografie e rilievi dello stato di fatto (vedasi verbale n° 2 allegato e fotografie);

3. ANALISI DEL QUESITO E RISPOSTE

Per maggior chiarezza si riporta integralmente il testo del quesito:

1. *accertare e descrivere la condizione in cui si trova la parete comune di confine fra le proprietà sopraindicate ed in particolare la presenza di una rotazione/deformazione della stessa e/o dell'intero edificio di cui al mappale 149, con fuori piombo del muro comune di circa 40 cm verso la proprietà GHISSETTI-VAILATI e occupazione di area di proprietà di quest'ultimi;*
2. *accertare e verificare il comportamento spingente dell'edificio e/o tetto di cui al mappale 149 verso l'edificio di proprietà dei ricorrenti;*
3. *quantificare i costi delle opere di consolidamento e/o ricostruzione del muro comune indicate in atti e nella perizia e computo dell'ing. Colombi allegati al presente, tenendo conto dell'occupazione dell'area all'interno dei ricorrenti a seguito di costruzione di nuovo muro;*
4. *verificare ed accettare le condizioni statiche e/o l'inagibilità dell'edificio confinante di cui al mappale 149 di proprietà della convenuta, in particolar modo delle porzioni dell'edificio occupate dalla proprietà e/o da terzi;*
5. *accettare o verificare la presenza di processi fessurativi all'interno dell'immobile di cui al mappale 149, con acquisizione di documentazione fotografica;*

qui di seguito si da risposta ad ogni singolo quesito:

Per quanto riguarda il quesito n° 1 “*....accertare e descrivere la condizione in cui si trova la parete comune di confine fra le proprietà sopraindicate ed in particolare la presenza di una rotazione/deformazione della stessa e/o dell'intero edificio di cui al mappale 149, con fuori piombo del muro comune di circa 40 cm verso la proprietà GHISSETTI-VAILATI e occupazione di area di proprietà di quest'ultimi...*” si dichiara quanto segue:

La parete di confine in oggetto è costituita da mattoni pieni con legame di malta a base argillosa con presenza di numerose fessurazioni al piano primo e piano soffitta (vedasi fot. N. 1-2-3-4-5-6) ed esiste un evidente fuori

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA di M. Del Gobbo & F. Zellioli
Via Ospici 7 - 26100 Cremona P.IVA 00453620197
Telefono: 0372/457262 Fax: 0372/530554

CTP GHISSETTI-VAILATTI

IL CTP Colombi non solleva eccezioni di sorta alle risultanze della perizia

CTP BIAGGI

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI SUL QUESITO N. 1

Il CTP Magli sostanzialmente concorda con quanto asserito dal CTU. Aggiunge solamente une serie di affermazioni a favore del proprio assistito riguardanti la valutazione di chi sia la colpa dell'attuale stato di degrado della muratura ma che nulla aggiungono a quanto richiesto dal sig. Giudice nel quesito.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI SUL QUESITO N. 2

Il CTP Magli contesta la mia affermazione ma con la sua spiegazione non fa altro che avvalorarla in quanto è sì vero che l'inclinazione esiste anche sui pilastri del porticato, ed è vero che la proprietà GHISSETTI VAILATTI è il "baluardo" terminale della cortina come affermato dal CTP Magli, ma poiché il contenzioso nasce tra i soggetti Ghisetti e Biaggi, la casa Biaggi è comunque parte di questa cortina e la richiesta del Giudice riguarda solo la casa Biaggi, è corretto affermare che la casa Biaggi, viste le condizioni attuali del fabbricato Ghisetti, senza entrare nel perché si è arrivati a questa situazione, risposta non richiesta nel quesito, è senz'altro spingerete verso la proprietà Ghisetti.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI SUL QUESITO N. 3

Le affermazioni del CTP Magli partono ancora una volta da un presupposto errato relativamente al significato della presente ATP. Il quesito del giudice è chiaro in merito e lo riporto "quantificare i costi delle opere di consolidamento e/o ricostruzione del muro comune indicate in atti e nella perizia e computo dell'ing. Colombi allegati al presente, tenendo conto dell'occupazione dell'area all'interno dei ricorrenti a seguito di costruzione di nuovo muro..." nulla il Sig. Giudice chiede al CTU sulla correttezza o meno del progetto strutturale redatto dall'ing. Colombi, dissertazione sulla quale si dilunga il CTP Magli nella sua controdeduzione senza dare alcuna dimostrazione di eventuali costi diversi da quelli previsti dall'Ing. Colombi e da me verificati, come da computo a mia firma allegato, ma solo adducendo che a suo dire il costo è troppo elevato.

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA di M. Del Gobbo & F. Zellioli
Via Opifici 7 - 26100 Cremona P.IVA 00453620197
Telefono: 0372/457262 Fax: 0372/530554

Per correttezza e miglior chiarezza rispetto a quanto enunciato nella bozza spedita alle parti bisogna specificare che le opere edili previste dall'ing Colombi e da me verificate, di cui al computo metrico allegato, sono pari ad € 73091,00 (contro i 78.254,50 previsti nel computo Colombi) a cui va aggiunta (come nel computo Colombi) IVA al 10% più le spese tecniche, su cui non effettuo nessuna disamina, comprensive di oneri di legge.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI SUL QUESITO N. 4

Il CTP Magli è anche qui sostanzialmente d'accordo con quanto affermato dal CTU e ribadisce solamente che eventuali danni futuri non sono da imputare al suo assistito dimenticando ancora una volta che non è questo l'oggetto della presente ATP.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI SUL QUESITO N. 5

Le foto sono nel fascicolo allegato alla presente perizia

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Cremona, li 23.11.2018

IL CTU
ING. MAURIZIO DEL GOBBO





Credito Padano Banca di Credito Cooperativo s.c.

FILIALE DI CASTELLEONE PIAZZA DELLA VITTORIA, 4 CASTELLEONE 26012 - CR

Bonifico

Dati della disposizione

Data spedizione	
Data ricezione banca	
Importo	51,65
Data esecuzione	
Data accredito banca	
Richiesta urgente	No
Descrizione	DIRITTI DI SEGRETRIA - VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO - GHISSETTI ENNIO VAILATI NATALIA

Dati del beneficiario

IBAN	IT20D0760111400000012187266
Codice BIC	
Banca	
Denominazione	COMUNE DI CASTELLEONE
Cod. Fisc./P.IVA	
Località	
CAP	
Indirizzo	
Numero Carta Tasca	

Dati relativi all'ordinante

Conto n.	08454 56760 000000026032
Cod. Fisc./P.IVA	PNDNTN54T31A526X
Denominazione	DITTA DI PANDINI ANTONIO
Indirizzo	VIA DANTE ALIGHIERI 1
Località	OFFANENGHE CR
Autorizzata da	
Spedita da	

Stato della disposizione

Esito	Eseguita
Data esecuzione	26/07/2021
Data contabile	
Data esecuzione banca	26/07/2021
Data addebito	26/07/2021
Importo commissioni	0,75
Num. operazione	000008954936753
CRO	0845400645099909485676056940IT

AOO COMUNE DI CASTELLEONE
Protocollo Arrivo N. 12278/2021 del 27-07-2021
Doc. Principale - Copia Documento