

Dott. Arch. MARIO CAMIZZI
Via S. Carlo 9b – 20040 – CASTELROZZONE (BG)
tel. 320 4359640

RELAZIONE TECNICA GENERALE



VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO P.E N. 617/2018
APPROVATO CON D.G.C. N.63 DEL 19.02.2018
PRESENTATA DAL Dott. Gianluca Rossoni

CASCINA LOCALITA' "IL CASCINETTO"

PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART. 22.3.2 3 ART. 22.3.11 INTERVENTO N.
102 PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE IN VIA
CREMONA N. 45 – 26013 CREMA

COMMITTENTE
PROGETTISTA
UBICAZIONE EDIFICIO

Dott. GIANLUCA ROSSONI
Dott. Arch. MARIO CAMIZZI
Via Cremona 45 – Crema (CR)

il Progettista

il Committente

Crema, li 25/02/2019

Dott. Arch. MARIO CAMIZZI
Via S. Carlo 9b – 20040 – CASTELROZZONE (BG)
tel. 320 4359640

INDICE

1 - PREMESSA

2 – STATO DI FATTO

3 – STATO DI PROGETTO

4 – RELAZIONE URBANISTICA

5 - ALLEGATI

Dott. Arch. MARIO CAMIZZI
Via S. Carlo 9b – 20040 – CASTELROZZONE (BG)
tel. 320 4359640

1- PREMESSA

Le opere illustrate con la presente pratica edilizia riguardano la VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO di cui alla P.E. n. 617 del 19.2018 approvato con D.G.C.n. 63 del 19.02.2018 ed afferenti la completa ristrutturazione dell'immobile individuato al N.C.T.R – N.C.E.U al Foglio 37 di cui ai Mappali 97, sub 502, 464, sub 501, e classificato nello strumento vigente sotto la dicitura “Cascine” (ambiti territoriali – tav. PdR 3.8).

L'intervento, in particolare, rientra nelle opere di **“Ristrutturazione Edilizia”** comprendenti la demolizione, la successiva ricostruzione su medesimo sedime e la formazione di accessori.

Nel seguito vengono brevemente descritte le caratteristiche dell'intervento i cui dettagli sono illustrati nelle tavole di progetto allegate al presente documento.

2 – STATO DI FATTO

L'edificio e l'area oggetto della Variante, si presentano - allo stato di fatto - come **ruderi**, privi di qualsiasi finitura (intonaco, serramenti, impianti e copertura) in quanto lasciati per decenni all'incuria del tempo e degli agenti atmosferici.

Questo fenomeno, pertanto, ha comportato crolli strutturali nel tempo ed un conseguente, quanto funzionale, intervento di demolizione a causa proprio della precarietà delle restanti parti dell'edificio, per l'appunto, prive di ogni requisito di sicurezza.

Allo stato di fatto rimane il muro perimetrale in lato EST in comproprietà con le Sigg.re Claudia Giuseppina e Mafalda Melani (quali proprietarie esclusive dell'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema come segue: Foglio 37 (trentasette) - mappale 97 (novantasette) sub. 7), su cui grava la copertura della loro proprietà che presenta seri problemi di sicurezza e staticità.

In considerazione di ciò, quindi, si renderà quanto più opportuno provvedere ad un celere intervento in ripristino.

La Variante in progetto è volta alla ristrutturazione completa del comparto edilizio denominato "il Cascinetto" pur rimanendo sempre sul medesimo sedime e con la medesima quota del colmo, nonché delle gronde.

Le destinazioni d'uso preesistenti sono indicate nella planimetria (tav. 01 bis) comprendenti due zone di cui:

- la prima, relativa al piano terra/ripostiglio;
- la seconda, relativa al piano primo, locale di sgombero/ex fienile.

Il nuovo confine della proprietà è rappresentato da:

- a NORD: strada vicinale del cascinetto;
- a EST: muro di fabbrica comune per il passo carraio, indi muro di recinzione in mattoni avente altezza max. di ml. 2,60;
- a SUD: area a verde definita da muro perimetrale parzialmente crollato da ripristinare.

3 – STATO DI PROGETTO

La Variante in progetto prevede la realizzazione di un edificio ad uso residenziale articolato su due piani fuori terra di cui:

- l'uno al piano terra consistente in un nuovo passo carraio lato Est dell'immobile a cui si accede dalla strada vicinale del Cascinetto; l'accesso del nuovo passo carraio, quindi, sarà posto in sostituzione del precedente accesso di cui alla precedente pratica edilizia posto sul lato Ovest dell'immobile.

La parte di (nuovo) porticato posta su lato Est completa la sagoma tipica del cascinale cremasco lombardo in continuità con il porticato già concessionato; e

- l'altro al piano primo consistente in un locale destinato a ripostiglio a cui si accederà mediante una scala che verrà realizzata sul lato Est dell'adiacente muro di confine con la proprietà delle Sigg.re Melani, del passo carraio.

La **volumetria** proposta si configura con lieve variazione rispetto alla precedente pratica e le superfici sono comparate come di seguito riportato:

	<u>Pratica attuale</u>	<u>Precedente pratica</u>	<u>DIFFERENZA</u>
Superficie coperta	326,87 mq.	259,44 mq.	67,43 mq.
totale			
Superficie scoperta	362,80 mq.	295,91 mq.	66,89 mq.
totale			
Volume totale	783,30 mc.	579,33 mc.	203,97 mc.

L'altezza del colmo relativo alla parte in Variante mantiene la **medesima** quota dell'edificio preesistente e dell'edificio posto a confine EST così come le gronde:

- Altezza in colmo ml. 7,05

- Gronda lato strada vicinale Cascinetto ml. 5,40
- Gronda lato cortile ml. 3,45

La sagoma finale dell'edificio ricalca il profilo preesistente e riprende elementi tradizionali tipici della cascina lombarda, quali:

- Copertura con manto di coppi e gronde in legno;
- Canali e pluviali in rame;
- finitura esterna con intonaco civile;
- pavimentazione passo carraio con beola grigia;
- pavimento portico in cotto;
- serramenti in legno con fusello e vetro basso emissivo;
- inferriate metalliche anti intrusione;
- ante oscuranti in legno su facciata strada vicinale;
- colonne portico rivestite con mattoni vecchi recuperati;
- davanzali e soglie in pietra arenaria;
- tinteggiatura finale esterna a base di calce o silicati;

Oltre al corpo principale verrà sistemata l'area cortilizia a verde.

In lato SUD a confine, si realizzerà in seguito ed adiacente al muro di cinta lato EST un locale adibito ad autorimessa per n. 3 posti d'auto.

Dott. Arch. MARIO CAMIZZI
Via S. Carlo 9b – 20040 – CASTELROZZONE (BG)
tel. 320 4359640

4 – RELAZIONE URBANISTICA

L'intervento proposto ha come finalità il recupero della struttura edificata precedentemente destinata alle attività agricole, il cui utilizzo oggi è di fatto incompatibile con la destinazione della proprietà che, peraltro, manterrà nel rispetto delle caratteristiche tipiche del cascinale alla lombarda ove verranno riproposti i canoni e gli elementi costitutivi tipici.

Sulla tavola Allegato 5 bis sono riportati i dati planivolumetrici dello stato attuale e stato futuro oltre al calcolo degli standard urbanistici di competenza per la Variante in progetto.

Dott. Arch. MARIO CAMIZZI
Via S. Carlo 9b – 20040 – CASTELROZZONE (BG)
tel. 320 4359640

5 – ALLEGATI

- Elaborati grafici con numerazione da 01bis a 08 bis;
- Documenti catastali della porzione in variante;
- Atto notarile di proprietà;
- Dichiarazione atto di notorietà con copia delle carte d'identità della proprietà;
- Esame impatto paesistico;
- Dichiarazione geologica;
- Dichiarazione clima acustico;
- Dichiarazione statica;
- Autocertificazione R.L.I;
- Certificazione di legittimità;
- Calcolo degli standard;
- Dichiarazione generale di conformità;
- Relazione Legge 10/91
- C.D. completo.

Repertorio n. 2919

Raccolta n. 2263

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

13 giugno 2018

L'anno duemiladiciotto, il giorno tredici del mese di giugno.

In Crema, nel mio studio in Via A. Fino n. 27.

Avanti a me **AVV. ALBERTO PIANTELLI**, Notaio in Crema, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Cremona e Crema, sono presenti i signori:

AGOSTI ALBERTO, nato a Crema (CR) il 5 marzo 1961, residente in Ripalta Cremasca (CR), Via Fontanoni n. 5, codice fiscale GST LRT 61C05 D142B;
ROSSONI GIANLUCA, nato a Crema (CR) il 12 giugno 1983, residente in Crema (CR), Via Valsecchi n. 1/A, codice fiscale RSS GLC 83H12 D142D.

Detti componenti, **della cui identità personale io notaio sono certo**, mi chiedono di ricevere questo atto in forza del quale pattuiscono e convengono quanto segue.

ARTICOLO 1 - CONSENSO E OGGETTO

Il signor **AGOSTI ALBERTO** vende al signor **ROSSONI GIANLUCA**, che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente bene, posto in **Comune di Crema (CR)**, Via Cremona-Strada Vicinale del Cascinetto, e precisamente:

unità ad uso ripostiglio, composta al piano terra da due vani ripostiglio con antistante portico e cortile esclusivo; al piano primo vano ripostiglio e vuoto su portico.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

Foglio 37 (trentasette), mappale 97 (novantasette) sub. 502 (cinquecentodue) - mappale 464 (quattrocentsessantquattro) sub. 501 (cinquecentouno), VIA CREMONA n. SC, P. T-1, categoria C/2, classe 1, mq. 60, superficie catastale mq. 79, rendita catastale Euro 92,96 (rendita catastale proposta ai sensi del D.M. 701/94), derivante dalla variazione degli ex mapp. 97/6 - 98/3 - 102/2, giusta denuncia presentata all'Ufficio del Territorio di Cremona, Servizi Catastali in data 11 giugno 2018, prot. n. CR0033805, dandosi atto che il mapp. 464 è derivato dal frazionamento del mapp. 102, giusta tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio del Territorio di Cremona, Servizi Catastali, prot.n. 2018/30831 in data 22 maggio 2018.

Confini: a nord Strada Vicinale del Cascinetto; a est mapp. 97/7, mapp. 173, mapp. 102/501; a sud mapp. 102/501; a ovest mapp. 97/5 e mapp. 100.

Accesso: pedonale e carrale dalla Via Cremona, quindi mediante la vicinale del Cascinetto, attraverso nuove aperture da realizzarsi a cura e spese della parte acquirente.

A quanto sopra descritto compete la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni tra queste ragioni e le confinanti ragioni Melani sorelle, precisandosi che il muro che divide le due proprietà resta comune sino alla colonna del portico posto in lato sud-est, richiamandosi al riguardo l'atto di divisione del Dr. Angelo Severgnini, già Notaio in Crema, in data 10 febbraio 1982, rep.n. 28893/17961, registrato a Crema il 15 febbraio 1982 al n.ro 459 atti pubblici.

ARTICOLO 2 - CONFORMITÀ CATASTALE E IPOTECARIA - DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE N. 52/1985

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, Legge n. 52/1985:

a) le parti fanno espresso riferimento alla planimetria depositata in catasto e che in copia - previa visione ed approvazione - si allega al presente atto **sotto la lettera**



Alberto Piantelli
NOTAIO

VIA ALEMANTO FINO, 27
CREMA

tel. 0373.256004
e-mail: apiantelli@notariato.it



"A";

b) la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria ai sensi della vigente normativa catastale;

c) io Notaio ho verificato che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

ARTICOLO 3 - PREZZO - QUIETANZA - IPOTECA LEGALE

Prezzo e quietanza

Il prezzo della presente vendita è convenuto in euro 29.000,00 (ventinovemila virgola zero zero), somma che la parte venditrice dichiara di avere interamente ricevuto con le modalità infra indicate dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo, con dichiarazione di null'altro avere a pretendere in proposito.

Le parti dichiarano di essere state edotte dal notaio rogante della possibilità di avvalersi della disciplina del c.d. deposito prezzo di cui all'art. 1, comma 63, della Legge n. 147/2013 ed entrambe separatamente altresì dichiarano di non volersene avvalere.

Ipoteca legale

La parte venditrice rinuncia ad ogni eventuale diritto ad ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 4 - DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE N. 248/2006

Ai sensi della Legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti, consapevoli delle responsabilità per dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nonché delle conseguenze fiscali e sanzionatorie in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione di dati, dichiarano:

a) che il prezzo della vendita è stato pagato come segue:

- euro 29.000,00 (ventinovemila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n. 5900219761-07 emesso in data 13 giugno 2018 dal Banco BPM S.p.A., filiale di Crema 2501, all'ordine di AGOSTI ALBERTO;

b) di non essersi avvalse, per la conclusione del presente contratto, dell'attività di mediatori immobiliari.

ARTICOLO 5 - EFFETTI E POSSESSO

Proprietà e possesso di quanto in oggetto si trasferiscono in capo alla parte acquirente da oggi, e ciò per tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi.

Le parti dichiarano e danno atto che la consegna di quanto in oggetto alla parte acquirente avviene in data odierna.

ARTICOLO 6 - PRECISAZIONI

Quanto qui venduto viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive.

Le parti precisano che, peraltro, la parte acquirente, in relazione alla porzione in oggetto, non avrà alcun diritto:

- all'accesso alla pompa dell'acqua ubicata sulle ragioni Melani a ridosso della colonna in lato sud-est del portico qui venduto;

- al transito sulle ragioni esclusive Melani sorelle (mapp. 97/7 del Fig. 37) ovvero sulla strada privata in comune (mapp. 173 del Fig. 37) tra le ragioni Melani e le ragioni Agosti, la quale rimane di esclusiva pertinenza delle stesse ragioni.



Le parti convengono altresì che:

- le condutture di acqua e gas metano già poste nell'interrato della porzione in oggetto dovranno essere rimosse a cura e spese della parte acquirente;
- la cassetta di alloggiamento dei contatori di acqua e gas sarà mantenuta nell'attuale posizione esistente per quanto riguarda le ragioni Melani sorelle;
- per quanto riguarda la cassetta di alloggiamento dei contatori di acqua e gas relativa alle ragioni della parte venditrice, questa sarà eventualmente rimossa dall'attuale posizione secondo le disposizioni che verranno impartite dall'Ente di competenza con particolare preferenza di collocazione sulla porzione di proprietà della parte venditrice;
- il percorso delle condutture di acqua e gas relative alle ragioni della parte venditrice verrà fatto transitare sul lato Strada Vicinale del Cascinetto per poi proseguire sul mapp. 173, sino al punto di ingresso delle condutture all'abitazione rimasta in capo alla parte venditrice;
- circa la modifica di cui al punto che precede, la parte acquirente si farà carico unicamente dello scavo funzionale alla ricollocazione/posa delle nuove condutture di acqua e gas e al relativo ripristino del fondo stradale; la parte venditrice si farà carico del costo dell'eventuale rimozione dei propri contatori e dell'installazione delle relative tubazioni, esonerando la parte acquirente da qualsivoglia responsabilità.

Le parti dichiarano e si danno atto che la parte acquirente:

- avrà diritto di realizzare aperture dirette verso l'area cortilizia limitrofa lato sud che resta di proprietà della parte alienante, senza limitazione alcuna; ma con divieto di aperture verso il lato est su ragioni esclusive Melani e su ragioni comuni Melani-Agosti;
- potrà elevare, lungo le linee dividenti le due proprietà risultanti dal frazionamento, una recinzione in rete metallica e/o un muro pieno sino ad un'altezza massima consentita dal Regolamento Comunale vigente; in ogni caso verso le ragioni di esclusiva proprietà Melani sorelle e verso le ragioni in comune tra Melani ed Agosti (lato est dell'immobile in vendita) ogni opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle previsioni di cui all'atto di divisione del Dr. Angelo Severgnini, già Notaio in Crema, in data 10 febbraio 1982, rep.n. 28893/17961, registrato a Crema il 15 febbraio 1982 al n.ro 459 atti pubblici, nonché entro la proprietà qui acquistata;
- potrà collegarsi direttamente con fognatura posta sulla strada vicinale del Cascinetto, indi alla fognatura comunale in Via Cremona; precisando al riguardo la parte venditrice che su detta fognatura e fino al recapito della medesima sul tronco principale di Via Cremona coesistono: (i) diritti e ragioni della parte venditrice in relazione alle residue proprie ragioni in loco; (ii) diritti e ragioni spettanti alla proprietà Caporali; (iii) diritti e ragioni spettanti alla proprietà Melani; e precisando al riguardo sempre la parte venditrice che quanto sopra posto in potere della parte acquirente è stato espresso unicamente per quanto riguarda le ragioni della parte venditrice in ordine alla predetta fognatura, e senza alcun pregiudizio per eccezioni di terzi, e che in ogni caso sussistono oneri ed obblighi di concorso nelle spese di manutenzione di detto manufatto fognario nel tratto insistente sulla vicinale del Cascinetto e fino al recapito nel tronco principale di Via Cremona;
- potrà separare le acque meteoriche delle campate su strada vicinale del Cascinetto a nord restando a carico ed onere della parte acquirente di concordare con le ragioni Melani sorelle ogni opera e consenso necessari; dette acque meteoriche saranno all'uopo separate e convogliate in tubazioni distinte, evitando pertanto qualsiasi servitù attiva o passiva di sorta in relazione ai pluviali, che, tuttavia, potranno

essere, reciprocamente, posti a distanza dal confine inferiore a quella prevista dal codice civile; fermo l'obbligo del deflusso delle acque su proprie ragioni, in particolare per il pluviale di sud.

Lungo il confine tra il mapp. 100 del Fig. 37 di ragioni della parte acquirente ed il mapp. 102 del Fig. 37 rimasto in proprietà della parte venditrice, le parti si riconoscono reciproca facoltà di realizzare ad esclusiva e rispettiva propria cura e spese e nel rispetto del regolamento edilizio comunale e delle norme urbanistico edilizie ed a seguito di idoneo provvedimento o procedimento abilitativo edilizio: fabbricato accessorio, posto in aderenza al comune muro di confine, da destinare come autorimessa, avente un'altezza massima di mt. 3,10 (intendendosi come altezza massima il colmo della copertura).

ARTICOLO 7 - GARANZIE

La parte venditrice garantisce che quanto in oggetto è di sua titolarità e libera disponibilità, nonché libero da ipoteche, occupanti, trascrizioni pregiudizievole, sequestri, pignoramenti, privilegi anche fiscali, e prelazioni legali o convenzionali. Garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non sussistono debiti insoluti dovuti a qualsiasi titolo, liti in corso, imposte dirette o indirette e tasse comunque denominate, e si impegna in ogni caso a corrispondere quegli oneri eventualmente dovuti fino ad oggi, anche se richiesti, accertati od iscritti a ruolo in epoca successiva al presente contratto.

ARTICOLO 8 - TITOLI DI PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara che quanto in oggetto le è pervenuto in forza di successione in morte di Vagni Maria (nata a Crema il giorno 27 giugno 1930), apertasi in data 24 marzo 2009, devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con atto a rogito della Dr.ssa Antonella Ferrigno, Notaio in Crema, in data 28 aprile 2009, rep. n. 9768/3884, registrato a Crema il giorno 4 maggio 2009 al n. 2132, serie IT, e per la quale è stata presentata la relativa dichiarazione di successione all'Agenzia delle Entrate di Crema in data 6 agosto 2009 al n. 572, Vol. 2009, quindi per atto di divisione a rogito del medesimo Notaio Ferrigno in data 29 settembre 2009, rep. n. 10226/4161, registrato a Crema il giorno 9 ottobre 2009 al n. 1687, serie IT e trascritto a Lodi il 12 ottobre 2009 ai n.ri 16321/8879.

ARTICOLO 9 - DICHIARAZIONI EDILIZIE E URBANISTICHE

Ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica, la parte cedente, consapevole delle responsabilità per dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dichiara:

- che le opere relative all'intero fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967;

- che, successivamente, relativamente a quanto in oggetto non sono state realizzate ulteriori opere per le quali fossero necessari titoli abilitativi.

Le parti dichiarano che non ricorrono i presupposti per l'allegazione obbligatoria al presente atto del certificato di destinazione urbanistica, in quanto trattasi di area di superficie complessiva inferiore a mq. 5.000, di pertinenza di edificio censito nel catasto Fabbricati.

Le parti si dichiarano edotte che gli accertamenti tecnici in ordine alla conformità di quanto in oggetto, ai titoli abilitativi e alla normativa in materia edilizia e urbanistica, nonché in ordine alla veridicità delle dichiarazioni sopra rese, non sono di competenza del notaio rogante.

ARTICOLO 10 - PRESTAZIONE ENERGETICA

Le parti dichiarano che per il presente atto non ricorrono i presupposti per la dotazione e allegazione obbligatoria dell'attestato di prestazione energetica di cui al

D.Lgs. n. 192/2005, in quanto, ai sensi della vigente normativa legislativa e regolamentare, quanto in oggetto consiste in immobile il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione e per il quale non è necessario garantire un comfort abitativo.

ARTICOLO 11 - RAPPORTO DI PARENTELA/CONIUGIO

Le parti dichiarano che tra parte venditrice e parte acquirente non sussiste rapporto di parentela in linea retta o di coniugio, ai sensi dell'art. 26 D.P.R. n. 131/1986.

ARTICOLO 12 - REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi dell'art. 2659 c.c., le parti dichiarano quanto segue:

- AGOSTI ALBERTO di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che quanto ceduto è bene personale in quanto di provenienza successoria;
- ROSSONI GIANLUCA di essere di stato civile libero.

ARTICOLO 13 - DICHIARAZIONI FISCALI

Destinazione a pertinenza

La parte acquirente dichiara di destinare quanto in contratto a pertinenza della propria abitazione sita in Comune di Crema, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 37 (trentasette), mappale 97 (novantasette) sub. 5 (cinque) - mappale 100 (cento) - mappale 101 (centouno), acquistata con atto a mio rogito in data 2 agosto 2017, rep. n. 1874/1491, registrato a Cremona il 2 agosto 2017 al n. 9638, serie 1T.

Regime fiscale

Le parti dichiarano che il presente atto è da assoggettarsi ad imposta di registro con aliquota del 9% e ad imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 50,00 cadauna.

Prezzo-valore

La parte acquirente, tenuto conto che il presente atto costituisce acquisto di unità immobiliare ad uso pertinenza di abitazione effettuato da persona fisica che dichiara di non agire nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge n. 266/2005, chiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. n. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo sopra indicato; a tal fine la stessa dichiara che il valore così determinato è pari ad euro 11.712,96 (undicimilasettecentodici virgola novantasei).

Detrazioni

La parte alienante dichiara che eventuali detrazioni fiscali IRPEF ancora in corso, inerenti quanto in oggetto, rimangono in capo alla stessa.

Legge n. 154/88

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui alla Legge n. 154/1988, trattandosi di rendita catastale proposta ai sensi del D.M. n. 701/1994.

ARTICOLO 14 - SPESE

Le spese e imposte del presente atto e delle inerenti e conseguenti formalità nonché quelle tecniche già sostenute e afferenti ai frazionamenti sono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 15 - DATI PERSONALI E ANTIRICICLAGGIO

I componenti prendono atto dell'informativa avuta da me notaio, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, e prestano il proprio consenso al trattamento dei dati inerenti alla presente prestazione notarile ed alla legittima conservazione, anche dei dati positivi da parte dello studio notarile presso i propri archivi, anche informatici.

Le parti dichiarano, in relazione a quanto disposto dal D.Lgs. n. 231/2007 e successive modifiche e integrazioni (disposizioni sulla prevenzione del riciclaggio):

prevista dal ragioni, in irente ed il si riconosco spese e nel edilizie ed a : fabbricato inare come ome altezza ità e libera giudiziari, enzionali. stono debiti ette e tasse uegli oncri ti a ruolo in

in forza di gno 1930), o pubblicato ita 28 aprile , al n. 2132, successione :009, quindi 9 settembre) al n. 1687,

consapevole . 445/2000,

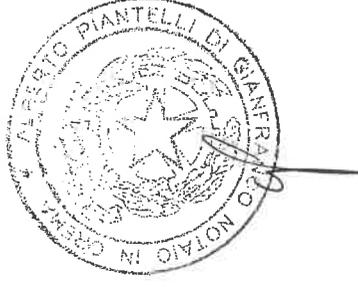
immobiliari

te realizzate

bligatoria al asi di area di) censito nel

onformità di a edilizia e se, non sono

posti per la rtica di cui al



- che titolari effettivi del rapporto giuridico in oggetto e delle operazioni realizzate con il presente atto sono le parti, i cui dati identificativi sono innanzi indicati;
- che lo scopo e la natura delle operazioni qui perfezionate sono esattamente quelli risultanti dal presente atto.

I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato.

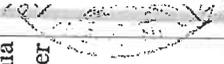
Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, i quali lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore 20.05 (venti e minuti cinque).

Consta di quattro fogli, scritti, in parte, con sistema elettronico da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, e, in parte, completati a mano da me Notaio, per dodici intere facciate e della tredicesima sin qui.

F.to Alberto Agosti

F.to Gianluca Rossoni

F.to Alberto Piantelli Notaio



Allegato "A" al n. 2919/2263 di rep.

2018 - n. T351861 - Richiedente: PNLT82L02D142G

Dichiarazione protocollo n. CR0033805 del 12/06/2018

Agenzia delle Entrate
ISTATO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cremona
Via Cremona
civ. SC

Identificativi Catastali:

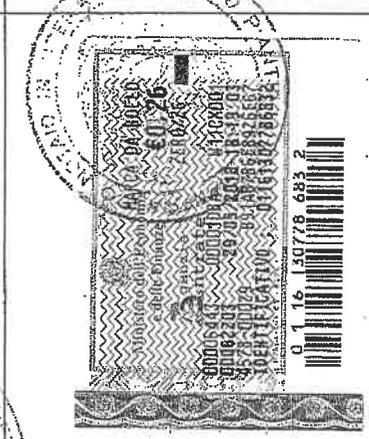
Sezione: 37
Foglio: 37
Particella: 97
Subalterno: 502

Compilata da:
Abbondio Sergio
Ispratto all'albo:
Geometri

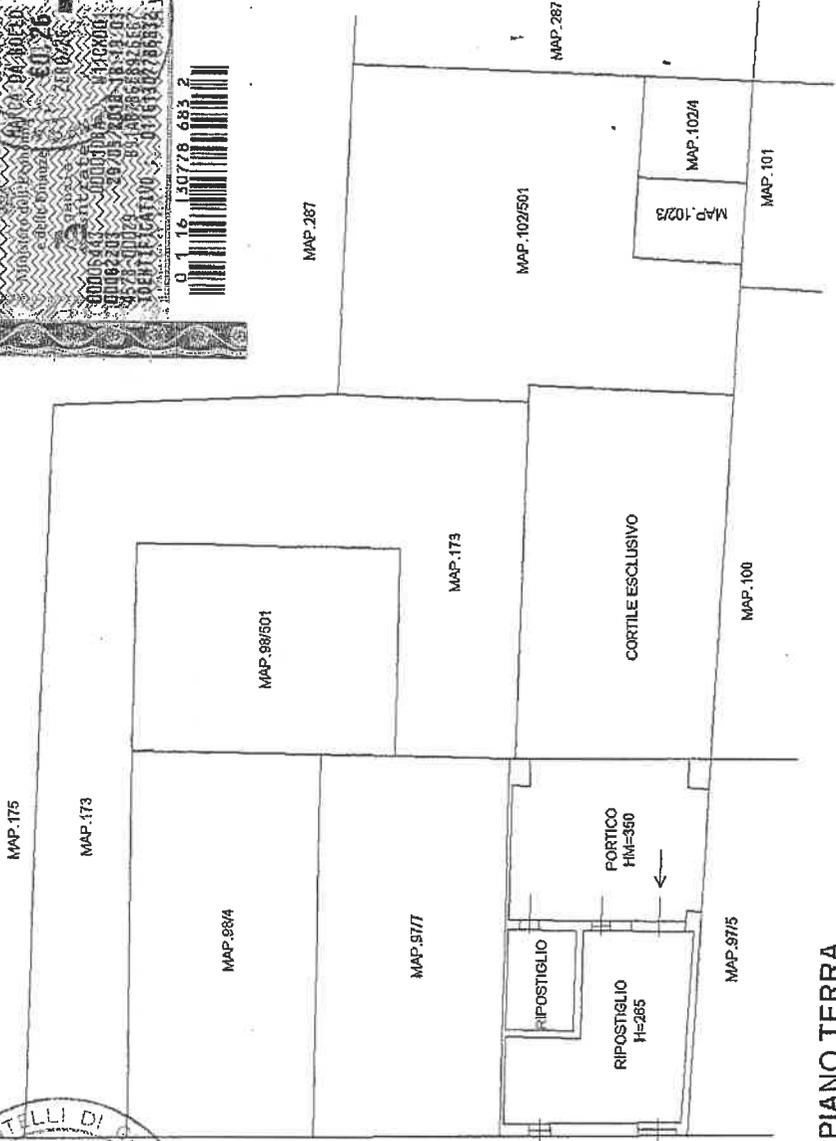
Prov. Cremona

N. 1662

L. 1 Scala 1:200

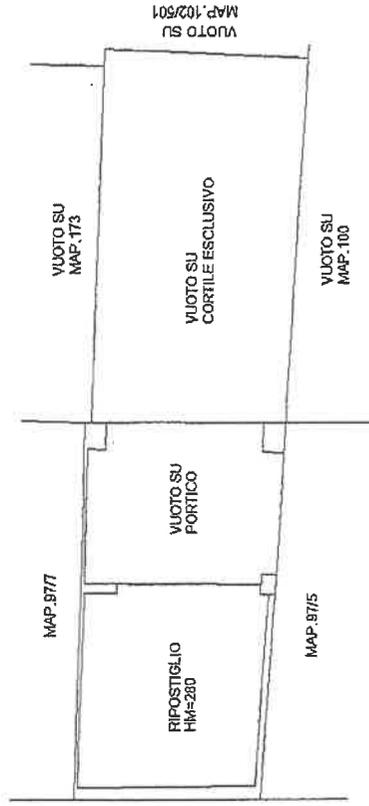


STRADA VICINALE DEL CASINETTO



PIANO TERRA

STRADA VICINALE DEL CASINETTO

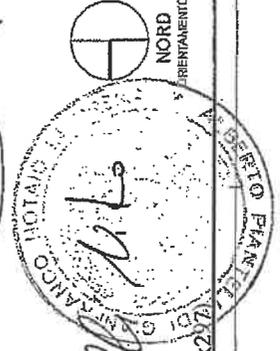


PIANO PRIMO

imetria in atti

/2018 - n. T351861 - Richiedente: PNLT82L02D142G

de: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato sfamna richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2018 - Comune di CREMA (D142) - < Foglio: 37 - Particella: 97 - Subalterno: 502 >

NORD
ORIENTAMENTO

Copia conforme all'originale in piu' fogli muniti delle prescritte firme nei miei atti.
Crema, 11 luglio 2018



Alberto Piantelli

AGENZIA DELLE ENTRATE

Registrato a CREMONA il 26 giugno 2018 al n. 7632 serie 1T, Euro 1.154,00

AGENZIA DEL TERRITORIO

Trascritto a LODI il 27 giugno 2018, reg. part. 7065, reg. gen. 10842, Euro 0,00

SCADE IL 12/06/2024



AU 5590681

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
CREMA

CARTA D'IDENTITÀ

N° AU 5590681

DI
ROSSONI
GIANLUCA

Cognome... ROSSONI
 Nome... GIANLUCA
 nato il... 12/06/1983
 (atto n. 330 I S. A...)
 a... CREMA (CR) ()
 Cittadinanza... ITALIANA
 Residenza... CREMA
 Via... VIA VALSECOBI 1/A
 Stato civile...
 Professione...
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura... m. 1,84
 Capelli... castani
 Occhi... castani
 Segni particolari...

DIRITTI 5,42



Firma del titolare... *Gianluca Rossoni*
CREMA il 05/10/2013

Impronta del dito
Indice sinistro



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2019

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CREMA(Codice D142) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		37	97	5	2		A/3	1	3,5 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte** : 102 m ²	Euro 130,15	VIA CREMONA piano: T-1-2; VARIAZIONE del 18/02/2016 protocollo n. CR0007529 in atti dal 18/02/2016 RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 1422.1/2016)	Annotazione Notifica
		37	100										
		37	101										

Immobile 1: Annotazione: di stadio: verifica della corretta associazione della zona censuaria e conseguente determinazione del classamento e della rendita, efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000, n.342, art.74

Notifica: effettuata il 22/04/2016 con prot. n. CR0015248/2016 del 04/04/16

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSONI Gianluca nato a CREMA il 12/06/1983	RSSGLC83H12D142D*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/08/2017 Repertorio n.: 1874 Rogante: PIANTELLI ALBERTO Sede: CREMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9002.1/2017)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2019

3. Unità Immobiliari site nel Comune di CREMA(Codice D142) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		37	97	502	2		C/2	1	60 m ²	Totale: 79 m ²	Euro 22,62	VIA CREMONA n. SC piano: T-1; VARIAZIONE del 18/07/2018 protocollo n. CR0039241 in atti dal 18/07/2018 RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 16197.1/2018)	Annotazione Notifica
			464	501									

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento rettificato in quanto non coerente con le caratteristiche posizionali del fabbricato: efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342, art. 74

Notifica: effettuata il 16/08/2018 con prot. n. CR0040076/2018 del 23/07/18

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSONI Gianluca nato a CREMA il 12/06/1983	RSSGLC83H12D142D*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/06/2018 Repertorio n.: 2919 Rogante: PIANTELLI ALBERTO Sede: CREMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7065.1/2018)	

Totale Generale: vani 7 m² 78 Rendita: Euro 675,58

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**ALLEGATO ALLA PROCEDURA RIGUARDANTE LA
REALIZZAZIONE IN VIA CREMONA N.45 – VARIANTE AL PIANO DI
RECUPERO P.E.N.617/18 APPROVATA CON D.G.C. N.63 DEL 19.02.2018
PRESENTATA DAL SIG. GIANLUCA ROSSONI**

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI DELL'ATTO DI NOTORIETA'

Il sottoscritto ROSSONI GIANLUCA nato a Crema il 12.06.1983

Codice Fiscale RSS GLC 83H 12D 1420 – residente a Crema in Via Valsecchi 1/a

consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazione non veritiere, in formazione o uso di atti falsi richiamati dall'art. 76 del Decreto del Presidente della repubblica n. 445 del 28.12.2000

D I C H I A R A

di essere PROPRIETARIO dell'immobile sito a Crema in Via Cremona n.45

distinto al N.C.T.R. - N.C.E.U .al Fg. 37 con il Mapp. 97/5 - 97/502 – 100 - 101 – 464/502

Dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13. del Decreto Legislativo n. 196 del 30.06.2003 che i dati personali raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Crema, 25 febbraio 2019

il dichiarante

Dott. Arch. MARIO CAMIZZI
Via S.Carlo 9b – 200240 – CASTEL ROZZONE (BG)
tel. 320 4359640

All'Ufficio Tecnico Edilizia
Privata del Comune di Crema

Variante al piano di recupero P.E. N°617/18, approvato con D.G.C. N°63 del 19/02/2018, presentata da Sig. Gianluca Rossoni

Oggetto: Dichiarazione requisiti igienico-sanitari.

Il sottoscritto Dott.Arch Mario Camizzi c.f. CMZ MRA 54B 15S 668D, con studio tecnico a Castel Rozzone (Bg) – Via San Carlo 9b, in qualità di tecnico asseverante iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Agrigento al n.79 con riferimento all'art. 20 del DPR 380/2001,

A tal fine il sottoscritto consapevole che in caso di dichiarazioni non veritiere verranno applicate le sanzioni penali previste e la decadenza dal beneficio ottenuto (artt. 76 e 75 D.P.R. n. 445 del 28.12.2000), sotto la sua personale responsabilità

D I C H I A R A

Che l'intervento rispetta i requisiti igienico-sanitari richiamati dal R.L.I vigente.

Crema, li 25.02.2019

il tecnico abilitato

Dott. Arch. MARIO CAMIZZI
Via S. Carlo 9b – 20040 – CASTELROZZONE (BG)
tel. 320 4359640

COMUNE DI CREMA

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO P.E N. 617/2018 APPROVATO
CON D.G.C. N.63 DEL 19.02.2018
PRESENTATA DAL SIG. GIANLUCA ROSSONI**

OGGETTO: Certificato di inidoneità statica.

Certificato relativo alle condizioni statiche del fabbricato sito in Crema Via Cremona n. 45 località Cascinetto

P R E M E S S O

che il fabbricato sito in Crema, Strada Vicinale del Cascinetto, identificato catastalmente al foglio n.37 mapp. 97 sub 502 – 464 sub 501- risulta disabitato da oltre 30 ann,

che attualmente si presenta allo stato di rudere anche a seguito del crollo della copertura come segnalato dai VVFF in data 22.06.2007 Vs. prot. IV/pa/1904 del 14.07.2007,

che le murature perimetrali e le porzioni dei solai ancora presenti sono esposti alle intemperie per lunghi anni,

che in tali condizioni non appare possibile garantire il loro recupero ai fini funzionali e e normativi,

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Mario Camizzi, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 79, residente in Via San Carlo n.9b a Castelrozzone (Bg)

CERTIFICA

l'inidoneità statica del fabbricato e delle sue strutture portanti ai sensi della normativa vigente in materia di resistenza strutturale ed antisismica.

Crema 25 febbraio 2019

In fede

RICHIEDENTE/PROPRIETÀ:	Rossoni Gianluca
PROGETTISTA	Dott. Arch. Mario Camizzi
UBICAZIONE INTERVENTO:	Via Cremona n.45 N.C.E.U./N.C.T.R. foglio n° <u>37</u> con il mappale/i n° 97(parte) - 100 - 101 subalterno/i n° <u>5</u>
VINCOLI SULL'AREA	

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO P.E. N°617/18 APPROVATO
CON D.G.C. N°63 DEL 19/02/2018**

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(schema proposto dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045)

Allegato a titolo abilitativo per:

- Nuova costruzione
- Ampliamento
- Ristrutturazione edilizia
- Recupero abitativo sottotetto
- Variante
- Infrastruttura telecomunicazioni
- Altro _____

GRADO DI SENSIBILITÀ DEL SITO	2
GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO	2
IMPATTO PAESISTICO	4

Crema li, 25/02/2019

il Progettista

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Il metodo consiste nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione • morfologico-strutturale • vedutistico • simbolico

Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche del luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto rispetto al contesto viene determinata sulla base di diversi criteri e parametri di valutazione:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori.
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

TABELLA 1B

Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

N.B. Nella colonna centrale È OBBLIGATORIO indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A.

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico - strutturale	Il fabbricato insiste su una zona che anche il PGT definisce di interesse per l'esistenza di costruzioni rurali in un ambito naturalistico intatto limitrofo al Parco del Fiume Serio. L'intervento non altera alcuna caratteristica del luogo ed anche sotto il profilo architettonico ripropone le geometrie preesistenti ed i materiali storici.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico	Le sagome dell'edificio e gli allineamenti ripropongono il fabbricato preesistente e non alterano gli aspetti vedutistici.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico	Nessuna alterazione rispetto alle voci indicate in tabella 1A	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	L'intervento vede la demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza alcuna modifica del sedime e degli aspetti tipologici. Anche gli allineamenti verso la strada vicinale e verso l'area cortilizia interna rimangono praticamente inalterati. L'impatto paesistico e vedutistico non subisce alcuna variazione. Appare però evidente sottolineare il cambio della destinazione d'uso proposto da agricolo a residenziale.	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

TABELLA 2A
Criteria e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO: <ul style="list-style-type: none"> - altezza e allineamento degli edifici - andamento dei profili - profili di sezione urbana - prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi. - articolazione dei volumi • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie di coperture prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali. - tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali. • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI • CARATTERIZZAZIONE DEL PROGETTO QUALE ELEMENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SITO. 	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

TABELLA 2B

Criteria e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto

N.B. Nella colonna centrale È OBBLIGATORIO indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.

Criteria di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
1. Incidenza morfologica e tipologica	L'unica variazione introdotta riguarda l'allineamento delle coperture, resosi necessario per ottemperare alle altezze interne secondo standard normativi vigenti. Si precisa che l'altezza media rimane comunque leggermente inferiore a quella massima preesistente.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Nessuna modifica o variazione intercorsa in quanto saranno utilizzati i materiali e riproposte le finiture tipiche delle costruzioni rurali.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Incidenza visiva	Volumi ed allineamenti rimangono pressochè inalterati, quindi di nessuna incidenza negativa rispetto all'esistente.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
4. Incidenza simbolica	Non pertinente al caso in esame.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	Il progetto proposto considera i volumi preesistenti e li realizza senza sostanziale modifica considerando però le esigenze moderne relative alle norme igienico sanitarie ed al consumo energetico. Finiture e materiali esterni secondo tradizione.	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Il giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

La tabella che segue, viene compilata sulla base dei "giudizi complessivi", relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate.

Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

TABELLA 3
Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Quando il risultato è considerato di **impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Qualora il risultato sia **superiore alla soglia di rilevanza e di tolleranza**, il progetto deve essere esaminato dalla Commissione per il paesaggio al fine di determinarne il "giudizio di impatto paesistico".

Gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.

La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco - sopralluoghi - e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale fino ad arrivare a specifici studi e documenti o strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

L'allegato dovrà essere corredato da ampia ed estesa documentazione fotografica con planimetria generale ove siano indicati i punti di ripresa fotografici e da una dettagliata descrizione dell'intervento in progetto.

Le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito www.regione.lombardia.it

Elaborati progettuali allegati allo STATO DI FATTO:

- Planimetria per individuazione dell'intervento in scala adeguata alla dimensione dell'area interessata dal progetto, riportante anche l'estratto di mappa catastale evidenziante l'area oggetto di intervento, con l'indicazione del numero di foglio e mappali esteso ad un intorno significativo tale da orientare la proposta progettuale entro un più vasto contesto del tessuto territoriale, e riportante anche l'estratto di Piano Regolatore vigente;
- Documentazione fotografica a colori, più una su CD in formato pdf, opportunamente impaginata, riportante gli estremi di individuazione dell'immobile, il luogo di intervento e delle immediate adiacenze;
- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l'indicazione dei materiali e dei colori in uso;
- Ricerca storica (sia cartografica che iconografica) nel caso di progetti interagenti con il tessuto storico della città.

Elaborati progettuali allegati allo STATO DI PROGETTO:

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l'indicazione dei materiali, i colori ed i particolari costruttivi, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze;
- Profilo altimetrico significativo della via e sezioni urbane che rappresentino il rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento ed il contesto;
- Rappresentazione dell'opera progettata che ne evidenzi l'inserimento nel contesto da punti di vista significativi (rendering, simulazione fotografica, assonometria o prospettiva).

Elaborati progettuali allegati allo STATO COMPARATIVO:

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze.

Dott. Arch. MARIO CAMIZZI
Via S. Carlo 9b – 200240 – CASTEL ROZZONE (BG)
tel. 320 4359640

All'Ufficio Tecnico Edilizia
Privata del Comune di Crema

Variante al piano di recupero P.E. N°617/18, approvato con D.G.C. N°63 del 19/02/2018, presentata da Sig. Gianluca Rossoni

Oggetto: Calcolo standard urbanistici

Il sottoscritto Dott. Arch Mario Camizzi c.f. CMZ MRA 54B 15S 668D, con studio tecnico a Castel Rozzone (Bg) – Via San Carlo 9b,

C O M U N I C A

S.L.P. Convenzionata con P.R. N°613/2018 =	193,11mq
S.L.P. Incremento conseguente alla Variante=	67,99mq
<hr/>	
S.L.P. Totale	261,10mq

CALCOLO STANDARD

$(261,10\text{mq} \times 3) / 150 =$ 5,22 abitanti teorici
 $5,22\text{abt.} \times 26,50/\text{mq} =$ 138,33mq

Precedentemente convenzionati= 102,29mq
Da monetizzare $138,33 - 102,29 =$ 36,04mq

$36,04\text{mq} \times € 30,00/\text{mq} =$ € 1.081,20

Crema, li 25.02.2019

il tecnico abilitato

Spett. le
Sportello Unico per L'Edilizia
Settore Edilizia Privata
Comune di Crema

Oggetto: Piano Attuativo “Il Cascinetto – Via Cremona snc”, P.E. 617/17 approvato
con D.G.C. n.63 del 19.02.2018
Committente: Rossoni Gianluca

DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO CON LA VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

Con riferimento al Piano Attuativo “Il Cascinetto – Via Cremona snc”, ed alle varianti in progetto.

Il sottoscritto Ing. Gabriele Spini, iscritto all’ordine degli ingegneri di Cremona al n.1289, Tecnico Competente in acustica ambientale inserito negli elenchi regionali in base a DGR n.3120 del 21.04.2015, in qualità di tecnico incaricato della verifica delle opere in progetto,

DICHIARO

Che le opere sono compatibili con lo studio di valutazione previsionale di clima acustico redatto in data 03.07.2017 dall’Arch. I. Andrea Giovanni Degani, in quanto le varianti in progetto non interferiscono con il clima acustico rilevato ed inoltre non sono intervenute variazioni significative nella zona oggetto di intervento tali da rendere necessario un aggiornamento dello studio di valutazione previsionale di clima acustico.

Crema, 22.01.2019



Crema (CR), 11-01-2019

Oggetto: Cantiere di via Cremona – Strada vicinale del Cascinetto – Crema (CR). Richiedente
ROSSONI GIANLUCA.

Con riferimento all'oggetto, io sottoscritto Lunghi Dott. Mario, iscritto all'Ordine dei Geologi della Lombardia al n°1037, in qualità tecnico incaricato per la redazione della relazione geologica e geotecnica di cui al Piano Attuativo denominato "Il Cascinetto - via Cremona snc" (PE 617/17) approvato con Deliberazione Giunta Comunale n°63 del 19-02-2018

DICHIARO

che non sono necessarie ulteriori indagini o integrazioni alla documentazione già presentata, in quanto riferite al medesimo mappale.



Crema (CR) Via P. Donati, n° 48

Tel. & Fax 0373258535

Tel. 0373-80351

Tel. 3475347591

E-MAIL info@laboscarina.com

P. IVA: 00986970192

**All'Ufficio Tecnico Edilizia
Privata del Comune di Crema**

OGGETTO: Dichiarazione generale di conformità variante al P.R
P.E. n°617/2018 approvato con DGC n°63 del 19/02/2018

Il sottoscritto Dott. Arch. Mario Camizzi, c.f. CMZMRA54B15S668D, con studio tecnico a Castel Rozzone (BG) via San Carlo n. 9b, in qualità di tecnico asseverante iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Agrigento al n. 79, con riferimento alle vigenti normative in merito al progetto degli impianti tecnologici:

DICHIARA

Che intervento è conforme agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, al Regolamento Edilizio vigente, alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia e in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e alle norme relative all'efficienza energetica.

Crema li, 25/02/2019

Il Progettista

Dott. Arch. MARIO CAMIZZI
Via S. Carlo 9b – 20040 – CASTELROZZONE (BG)
tel. 320 4359640

**All' Ufficio Tecnico Edilizia
del Comune di Crema**

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO P.E N. 617/2017 APPROVATO CON
D.G.C. N.63 DEL 19.02.2018
PRESENTATA DAL SIG. GIANLUCA ROSSONI**

**OGGETTO: Certificazione di legittimità dello scomputo delle murature ai sensi delle
Legge Regionale n. 31 del 28.11.2014**

**Premesso che l'intervento in variante al piano di recupero approvato, non comporta sostanziali
modifiche alla superficie e al volume lordo riscaldati, in quanto trattasi di passo carraio al piano
terra e ripostiglio al piano primo, entrambi facenti parte della medesima unità immobiliare,
rimane invariato quanto di seguito già dichiarato nella precedente certificazione:**

In seguito alla determinazione degli indici di prestazione energetica espressi in Kwh/m2 annuo, così
come definiti al punto 6 dell' Allegato 1 del Decreto Attuativo della DGR 3868 del 17.07.2015,
ovvero rendimenti e parametri che ne caratterizzano l'efficienza energetica, desunti dai calcoli
indicati sulla relazione tecnica di cui alla L10/91:

- l'indice di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale dell'edificio EPH,nd 74,
5303 Kwh/m2 è INFERIORE all'indice di prestazione termica utile per la climatizzazione
invernale calcolata nell'edificio di riferimento: EPH,nd,lim 83,4479 Kwh/m2,
- l'indice di prestazione termica utile per la climatizzazione estiva dell'edificio (compreso
l'eventuale controllo di umidità) EPC,nd 0,49 Kwh/m2 è INFERIORE all' indice di
prestazione termica utile per la climatizzazione estiva calcolata nell'edificio di riferimento
(compreso l'eventuale controllo di umidità) EPC,nd,lim 1,45 Kwh/m2
- l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio (Energia primaria totale) Epgl = EPH +
EPW + EPV + EPC + EPL + EPT, espresso in energia primaria totale Epgl,tot 9,03 Kwh/m2 è
INFERIORE all'indice della prestazione energetica globale dell'edificio calcolato nell'edificio
di riferimento: Epgl,tot,limite 188,43 Kwh/m2

Ai sensi dell'art. 14 comma 7 del Decreto legislativo n. 102 del 14.07.2014 tutti i valori sopra
riportati risultano inferiori del 10% rispetto ai valori limite del D.G.R. n. 3868 del 17.07.2015 e s.m.i.

P E R T A N T O

Si certifica la legittimità dello scomputo delle murature ai sensi della Legge Regionale n. 31 del
28.11.2014

Crema 25 febbraio 2019

il tecnico abilitato