

PERIZIA ESTIMATIVA

OGGETTO DI STIMA:

ex scuola materna Lombardini

UBICAZIONE IMMOBILE:

Brusimpiano via Ardena n°8

PROPRIETA':

Comune di Brusimpiano

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

N.C.E.U.

sez. BR foglio 3 mapp. 9
sez. BR foglio 3 mapp.1492

C.T.

sez. A foglio 9 mapp. 179
sez. A foglio 9 mapp. 13
sez. A foglio 9 mapp. 9

26 Agosto 2022

PERIZIA ESTIMATIVA

-PREMESSA-

Io sottoscritto Gioele Gariboldi nato a Varese il 25/01/1985 c.f. GRBGLI85A25L682Z, geometra con studio in Lavena Ponte Tresa via Luino 58/a, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese al n° 3559, sono stato incaricato dall' **amministrazione del comune di Brusimpiano con determina n°96 del 26/06/2022 prot. gen n°205, per effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Brusimpiano via Ardena n°8 denominato "ex scuola materna Lombardini".**

A seguito di accurato sopralluogo espletato in data 26/08/2022 e della collazione di tutta la documentazione necessaria ho espresso la valutazione di cui alla relazione che segue:

-DATI CATASTALI-

L'immobile oggetto di valutazione è censito con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. (catasto fabbricati)

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classamento	Consistenza	Rendita Catastale
BR	3	9	-	B/1	U	1013 mc	€ 465,63
		1492	-				

C.T. (catasto terreni)

Sez.	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie	Redd. Dom.	Redd. Agrario
A	9	9	ENTE URBANO	-	400 mq	-	-
A	9	179	ENTE URBANO	-	70 mq	-	-
A	9	13	SEMINATIVO	1	240 mq	€ 0,68	€ 0,62

Si fa avvertenza che l'u.i. censita al NCEU è comprensiva dell'intera proprietà, nonostante non vi sia allineamento degli identificativi, si evidenzia inoltre il mapp.13 risulta ancora censito al CT con qualità "seminativo" ed intestazione incoerente.

PERIZIA ESTIMATIVA

-INTESTAZIONI-

L'unità urbana risulta intestata alla seguente ditta:

- **COMUNE DI BRUSIMPIANO c.f. 00559790126 proprietà 1000/1000**

Vie avvertenza che il mapp.13 permane censito anche al CT con intestazione:

- **LEGATO LOMBARDINI E BAGATTINI – proprietà**
- **COMUNE DI BRUSIMPIANO – Oneri Amministratore**

- COERENZE e SERITU' -

L'intera proprietà ha le seguenti coerenze partendo da Nord in senso orario

Mapp.13: mapp.178, chiesa parrocchiale, mapp.123, mapp.9, mapp.2025, mapp.12, mapp.1527

Mapp.179: mapp.184, mapp.182, mapp.9, mapp.123

Mapp.9: mapp.123, mapp.179, mapp.182, via Ardena, mapp.10, mapp.2025, mapp.13

Sul mappale 13 grava servitù di passo che dalla proprietà parrocchiale procede fino al mappale 2025 come indicato su planimetria catastale ed estratto di mappa.

- SITUAZIONE URBANISTICA -

E' in corso l'iter di variazione dello strumento urbanistico (P.G.T.), e attualmente vige il periodo di salvaguardia, sono in adozione entrambi gli strumenti urbanistici con le modalità stabilite nelle disposizioni di cui all'art. 13 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i.

In entrambi gli strumenti le aree scoperte ai mapp.9 e 13 vengono inserite tra gli spazi di interesse pubblico.

Nel P.G.T vigente il fabbricato è inserito negli ambiti denominati "T.U.C. Tessuto Urbano di Completamento" che di norma comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate generalmente non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale, ove non sono consentite le destinazioni primarie se non amatoriali, secondarie e terziarie costituenti gli esercizi di media e grande struttura di vendita. L'edificazione è ammessa con i seguenti parametri:

PGT Vigente: T.U.C. Tessuto Urbano di Completamento

If= 0,90 mc/mq

H max = 7,50 m (o maggiore se esistente)

Una tantum per fondi saturi di max 150mc per adeguamento

PERIZIA ESTIMATIVA

Il PGT subentrante ricomprende il fabbricato nel "Tessuto Urbano della Densificazione" collocato prevalentemente nelle aree attorno al centro storico nei comparti più interni del tessuto urbano consolidato esistente. In tale zona qualsiasi intervento edilizio-urbanistico ammesso sull'esistente deve perseguire in particolare il richiamo e la valorizzazione degli elementi tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, l'ottimale integrazione morfologica e tipologica con l'edificato limitrofo ed il miglioramento dell'efficienza energetica.

Viene definito che la destinazione d'uso principale dell'ambito è residenziale e sono escluse le medesime destinazioni d'uso già escluse nel precedente strumento.

L'edificazione è ammessa con i seguenti parametri:

PGT Adottato: Zona tessuto Urbano della densificazione

If= 0,50 mc/mq

H max = 8,00 m (o maggiore se esistente)

Indice permeabilità: 30% min

Indice Copertura 40% max

Nel mese di Febbraio dell'anno 2022 è stato notificato all'ente proprietario decreto di dichiarazione di interesse culturale che tutela l'intero immobile seppur in maniera differenziata tra il corpo principale ed i successivi ampliamenti.

- DESCRIZIONE -

L'immobile oggetto di valutazione era adibito, fino ai primi anni 2000, a scuola materna denominata "ex asilo Lombardini", è andato in disuso in seguito alla costruzione del nuovo istituto materno realizzato in altra posizione logisticamente più consona ed ora giace in stato di abbandono da circa 20 anni.

Il fabbricato è ubicato in via Ardena al civico n°8, zona prossima al centro storico di Brusimpiano retrostante la chiesa parrocchiale, accessibile dalle strette vie del centro o da monte tramite via Manzoni.

Si tratta di una costruzione tardo ottocentesca di tre livelli fuori terra con modesto cantinato alla quale nel corso del '900 sono stati realizzati piccoli ampliamenti su entrambe le testate laterali di un solo livello sul prospetto S/O e di due livelli su quello N/E. In seguito negli anni '60 è stato costruito in ampliamento un nuovo corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra con caratteristiche disgiunte e distinguibili realizzato in aderenza al prospetto principale su via Ardena.

A corredo dell'immobile vi sono tre aree a verde, la prima antistante il prospetto principale su via Ardena e due sul retro di cui una di più grandi dimensioni (mapp.13) sulla quale insiste una servitù di passo a favore di altro fondo.

Il corpo principale è costruito in muratura di mattoni e/o pietra ed è caratterizzato dalla partitura regolare delle aperture con serramenti in legno, persiane nel medesimo materiale e davanzali in pietra lavorata, di rilievo le tre aperture sovrapposte ad arco che danno luce al corpo scala centrale che è certamente l'elemento caratterizzante di maggior valore storico-artistico.

La copertura è a falde in legno con travetti squadrati, perlinatura in legno e manto di copertura in tegole di tipo "marsigliese" le lattonerie sono realizzate in materiali misti, plastica per i pluviali, lamiera per frontali e converse, mentre il canale di più recente installazione sembra in rame.

Esternamente intonaci e pitture appaiono molto deteriorati dal tempo e dagli agenti atmosferici.

PERIZIA ESTIMATIVA

La porzione di edificio di più recente costruzione differisce invece per tipologia costruttiva e materiali, si tratta infatti di una struttura in muratura e cemento armato con copertura piana e manto in lamiera.

Il corpo principale ha dimensioni di 16 per 6 e si sviluppa su tre piani fuori terra, i corpi secondari hanno dimensioni rispettive di 5,50 per 6 per un piano e 3,30 per 6 per due piani fuori terra ed insieme al salone delle dimensioni 11,60 per 8 gravano di vincolo di solo sedime.

Il recente ampliamento ne ha determinato l'attuale destinazione d'uso, si tratta infatti di un ampio spazio ricreativo a corredo degli altri locali al piano terra, con funzione di spazi gioco/didattici e servizi igienici dalla parte destra dell'ingresso ed altri due vani di cui uno sopraelevato e collegato con una scaletta in legno dalla parte sinistra.

Ai piani superiori oltre al locale cucina e alla dispensa di uso promiscuo vi sono i vani anticamente funzionali alla permanenza delle suore, complessivamente quattro camere e due bagni.

Le altezze interne utili sono oltre i 2,70 per i primi due piani e di circa 2,40 al piano secondo.

Vi è inoltre una cantina interrata di ridotte dimensioni ed un locale caldaia al medesimo livello al quale è stato realizzato un ingresso esterno indipendente presumibilmente in sede di adeguamento.

La parte vecchia presenta alcune finiture di soffitti e pareti in gesso decorativo, le pavimentazioni sono quasi tutte risalenti agli anni '60 in gran parte in marmette di graniglia o similari, alcune in legno, a differenziarsi la pavimentazione di ingresso in beola come la scala i pianerottoli sono invece pavimentati.

L'impianto elettrico è in gran parte esterno e a vista in canaline ed evidentemente riadattato più recentemente, il riscaldamento era delegato ad una caldaia a gasolio nell'apposito locale al piano seminterrato che riscaldava termosifoni in ghisa.

Il lungo periodo di abbandono e conseguente mancanza di manutenzione ha favorito l'evidente stato di degrado in parte dovuto già alla vetustà dell'edificio. Sono presenti parecchie infiltrazioni provenienti dalle coperture e complessivamente è evidente che l'immobile necessita di una ristrutturazione profonda e complessiva oltre ad un adeguamento funzionale degli spazi.

- VALUTAZIONE -

Considerata la particolare tipologia d'immobile, per una corretta valutazione è necessario prescindere dall'ultima destinazione d'uso e considerare l'edificio nel suo complesso in funzione di una potenziale trasformazione in un bene con maggiore appetibilità.

Considerata la posizione centrale a ridosso del centro storico e la conseguente attitudine anche espressamente definita nei PGT si è ritenuto di ponderare le superfici in ragione di un'ipotetica trasformazione in immobile residenziale attribuendo il 100% per i locali principali, il 50% per i vani accessori ed al 2% per le aree esterne, ne consegue:

PERIZIA ESTIMATIVA

Tipologia	Sup.lorda (mq)	coefficiente	Sup.comm. (mq)
PIANO TERRA	235	100 %	235
PIANO PRIMO	115	100 %	115
PIANO SECONDO	95	100 %	95
PIANO SEMINTERRATO	50	50 %	25
AREE	450	2 %	9
TOTALE	-	-	479

- VALUTAZIONE -

Il valore di mercato medio unitario si è stimato tenendo in considerazione il prezzo medio di scambio di beni con analoghe caratteristiche rilevato dalla Camera di Commercio ed Industria e Artigianato della provincia di Varese espressamente per il comune di Brusimpiano, e che di seguito riporto:

Organismo Rilevatore	Tipologia immobile	Stato conservativo	Valore di mercato	
			MIN	MAX
C.C.I.A.A.	Unità abitative	da ristrutturare	400 €/mq	600 €/mq

Sulla base dei sopra riportati valori sono state effettuate le dovute valutazioni e proporzioni in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche del bene, della necessità di manutenzione, della complessità delle lavorazioni necessarie dovute in parte al posizionamento e logistica di cantiere ed in parte alla necessità di conservazione di un bene oggetto di tutela, della dimensione, sfruttabilità e dotazione delle aree esterne, nonché delle proposte attualmente offerte dagli operatori di mercato, ne deriva che per beni con le caratteristiche sopra descritte considerando anche il particolare momento economico si è ritenuto opportuno attribuire un prezzo unitario di **€ 400/mq**, ne deriva pertanto:

PERIZIA ESTIMATIVA

Unità immobiliare	Consistenza	Prezzo unitario stimato	Valore stimato	Valore arrotondato
Intera Proprietà	479 mq	400€/mq	€ 191.600,00	€ 190.000,00
Centonovantamila/00 euro				

Lavena Ponte Tresa, 31 Agosto 2022

il tecnico

Allegati: planimetria catastale, mappa catastale, visure catastali, planimetria determinazione superficie commerciale, estratti PGT, estratti banca dati quotazioni immobiliari, fotografie, decreto di dichiarazione di interesse culturale.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **25/07/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/07/2022

Dati identificativi: Comune di BRUSIMPIANO (B228) (VA)

Sez. Urb. BR Foglio 3 Particella 9

Sez. Urb. BR Foglio 3 Particella 1492

Classamento:

Rendita: Euro 465,63

Categoria B/1^a), Classe U, Consistenza 1.013 m³

Indirizzo: VIA ARDENA n. 6 Piano T

Dati di superficie: Totale: 435 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/08/2005 Pratica n. VA0188847 in atti dal 10/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20802.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di BRUSIMPIANO (B228) (VA)

Sez. Urb. BR Foglio 3 Particella 9

Sez. Urb. BR Foglio 3 Particella 1492

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
10/08/2005 Pratica n. VA0188847 in atti dal 10/08/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
20802.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BRUSIMPIANO (B228A) (VA)

Foglio 9 Particella 9

> **Indirizzo**

VIA ARDENA n. 6 Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
10/08/2005 Pratica n. VA0188847 in atti dal 10/08/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
20802.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 465,63
Categoria B/1^a, Classe U, Consistenza 1.013 m³

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
10/08/2005 Pratica n. VA0188847 in atti dal 10/08/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
20802.1/2005)

> **Dati di superficie**

Totale: 435 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
30/04/1979, prot. n. 10

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI BRUSIMPIANO
(CF 00559790126)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. del 10/08/2005 Pratica n. VA0188847 in atti dal
10/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
(n. 20802.1/2005)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/08/2022

Dati della richiesta	Comune di BRUSIMPIANO (Codice: B228A)
Catasto Terreni	Sezione BRUSIMPIANO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 9

Area di enti urbani e promiscui dal 05/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	9	9		-	ENTE URBANO	4 0		Agrario	Agrario
Notifica Partita 1									
TIPO MAPPALE del 21/04/1979 Pratica n. VA0187746 in atti dal 05/05/2004 RECUPERO ARRETRATO TM 641/79 (n. 21372.1/1979)									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 9 Particella: 179 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune B228 - SezUrb BR - Foglio 3 - Particella 9/
Codice Comune B228 - SezUrb BR - Foglio 3 - Particella 1492/

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	9	9		-	ENTE URBANO	4 0		Agrario	Agrario
Notifica Partita 1									
Impianto meccanografico del 03/12/1984									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/08/2022

Data: 25/08/2022 Ora: 11.28.55

Fine

Visura n.: T71571

Pag: 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/08/2022

Dati della richiesta	Comune di BRUSIMPIANO (Codice:B228A)
Catasto Terreni	Sezione BRUSIMPIANO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 179

Area di enti urbani e promiscui dal 05/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	9	179	-	ENTE URBANO	70		Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALE del 21/04/1979 Pratica n. VA0187746 in atti dal 05/05/2004 RECUPERO ARRETRATO TM 641/79 (n. 21372.1/1979)
Notifica				Partita	1				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:9 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	9	179	-	INCOLT PROD	70		Dominicale	Euro 0,01 L. 7 Agrario Euro 0,01 L. 7	Impianto meccanografico del 03/12/1984
Notifica				Partita	341				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/08/2022

Data: 25/08/2022 Ora: 11.29.25

Fine

Visura n.: T71780

Pag: 2

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LEGATO BAGATTINI GIOVANNI BATTISTA		(1) Proprietà' fino al 21/04/1979
2	COMUNE DI BRUSIMPIANO		(99) Da verificare administrator' fino al 21/04/1979
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/08/2022

Dati della richiesta	Comune di BRUSIMPIANO (Codice:B228A)
Catasto Terreni	Sezione BRUSIMPIANO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 13

INTESTATI

1	LEGATO LOMBARDINI E BAGATTINI		(1) Proprieta'
2	COMUNE DI BRUSIMPIANO		(10) Oneri amministratore

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	9	13		-	SEMINATIVO 1	2 40		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 0,68 L. 1.320</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 0,62 L. 1.200</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 0,68 L. 1.320	Agrario Euro 0,62 L. 1.200	Impianto meccanografico del 03/12/1984
Dominicale Euro 0,68 L. 1.320	Agrario Euro 0,62 L. 1.200										
Notifica				Partita		342					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	LEGATO LOMBARDINI E BAGATTINI	COMUNE DI BRUSIMPIANO		
1	LEGATO LOMBARDINI E BAGATTINI			(1) Proprieta'
2	COMUNE DI BRUSIMPIANO			(10) Oneri amministratore
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



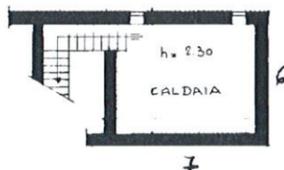
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
100

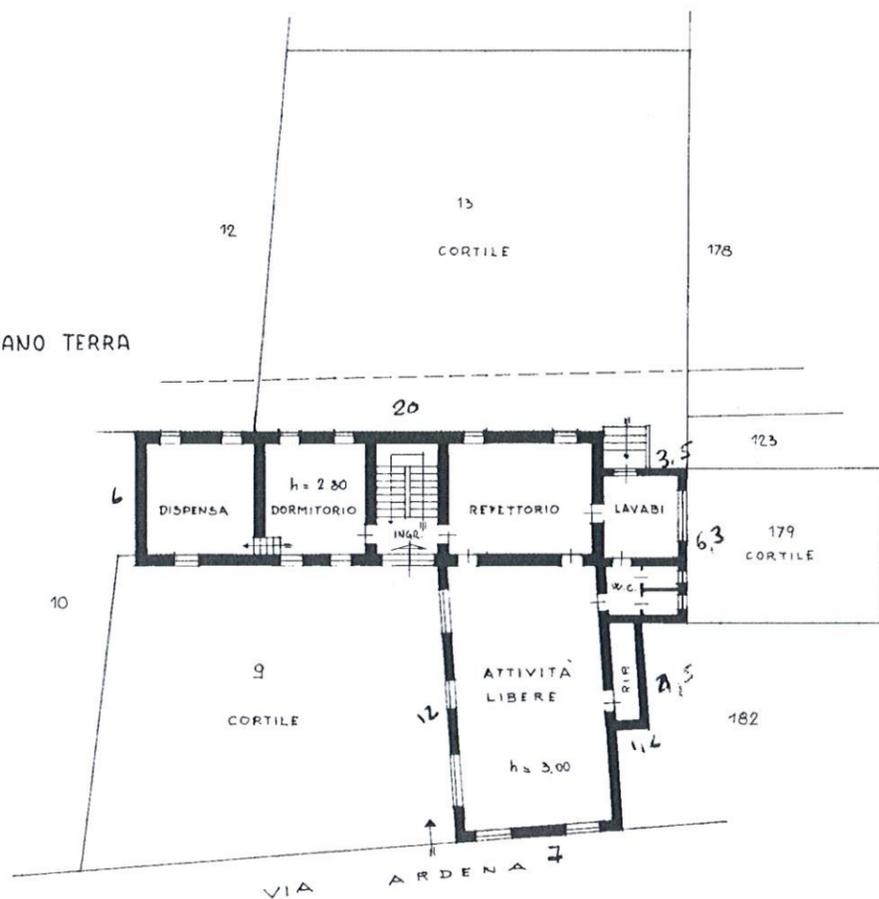
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUSIMPIANO Via ARDENNA N° 8
Ditta COMUNE DI BRUSIMPIANO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

ANNULLA E SOSTITUISCE LA SCHEDA N° 6280016 DEL 31.12.1939 N° 257

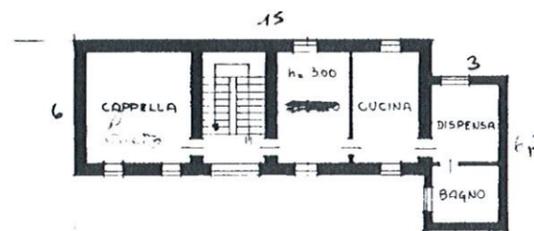
PIANTA PIANO INTERRATO



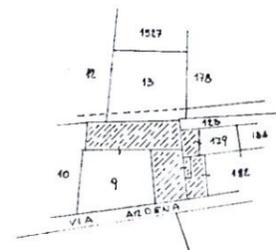
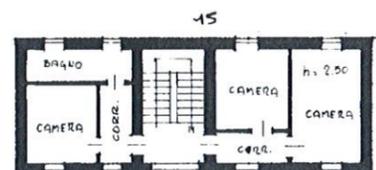
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA 1° PIANO



PIANTA 2° PIANO



ESTRATTO MAPPA

SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

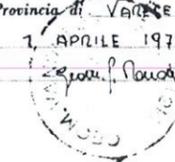
10

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIUSEPPE VANONI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VARESE

DATA 1 APRILE 1979

Firma: *Giuseppe Vanoni*





N. 5088100

F=1491300

2 Particelle: 32 34

Comune (VA) BRUSTIMPIANO/A
 Foglio 903 A11 A
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 388 000 x 276 000 metri
 14 Mar 2022 10:08:58
 Protocollo pratica 172767/2022

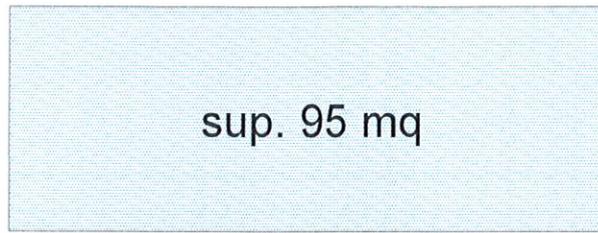
SCHEMA DETERMINAZIONE
SUPERFICIE COMMERCIALE



VANI ABITAZIONE
sup. 445 MQ

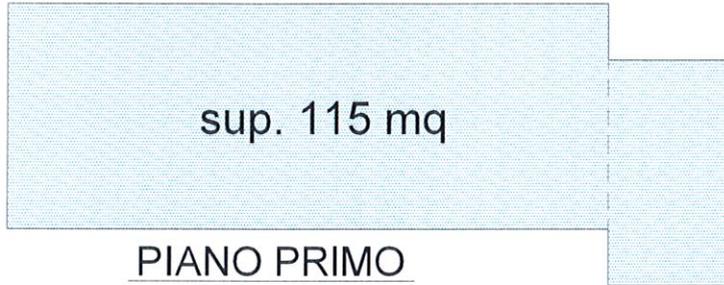


VANI ACCESSORI
COMUNICANTI
sup. 50 MQ



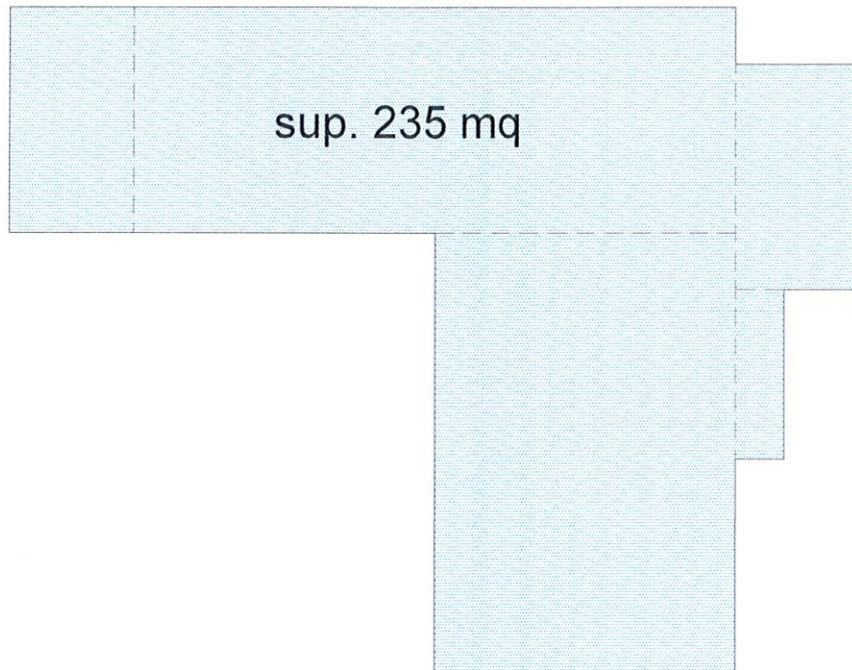
sup. 95 mq

PIANO SECONDO



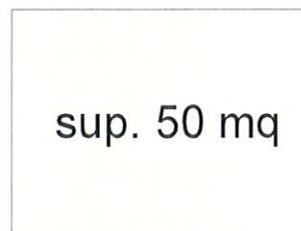
sup. 115 mq

PIANO PRIMO



sup. 235 mq

PIANO TERRA



sup. 50 mq

PIANO SEMINTERRATO

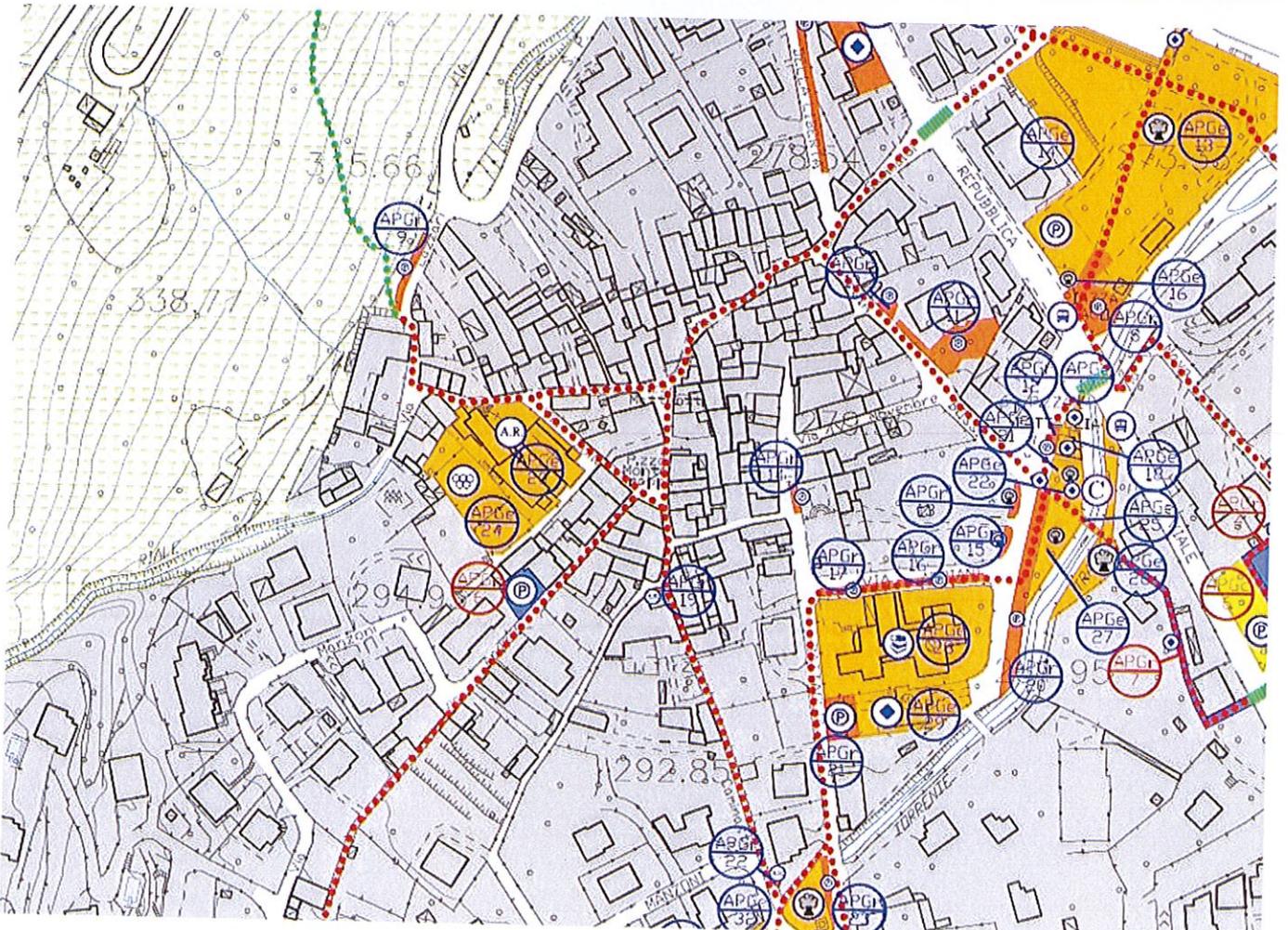
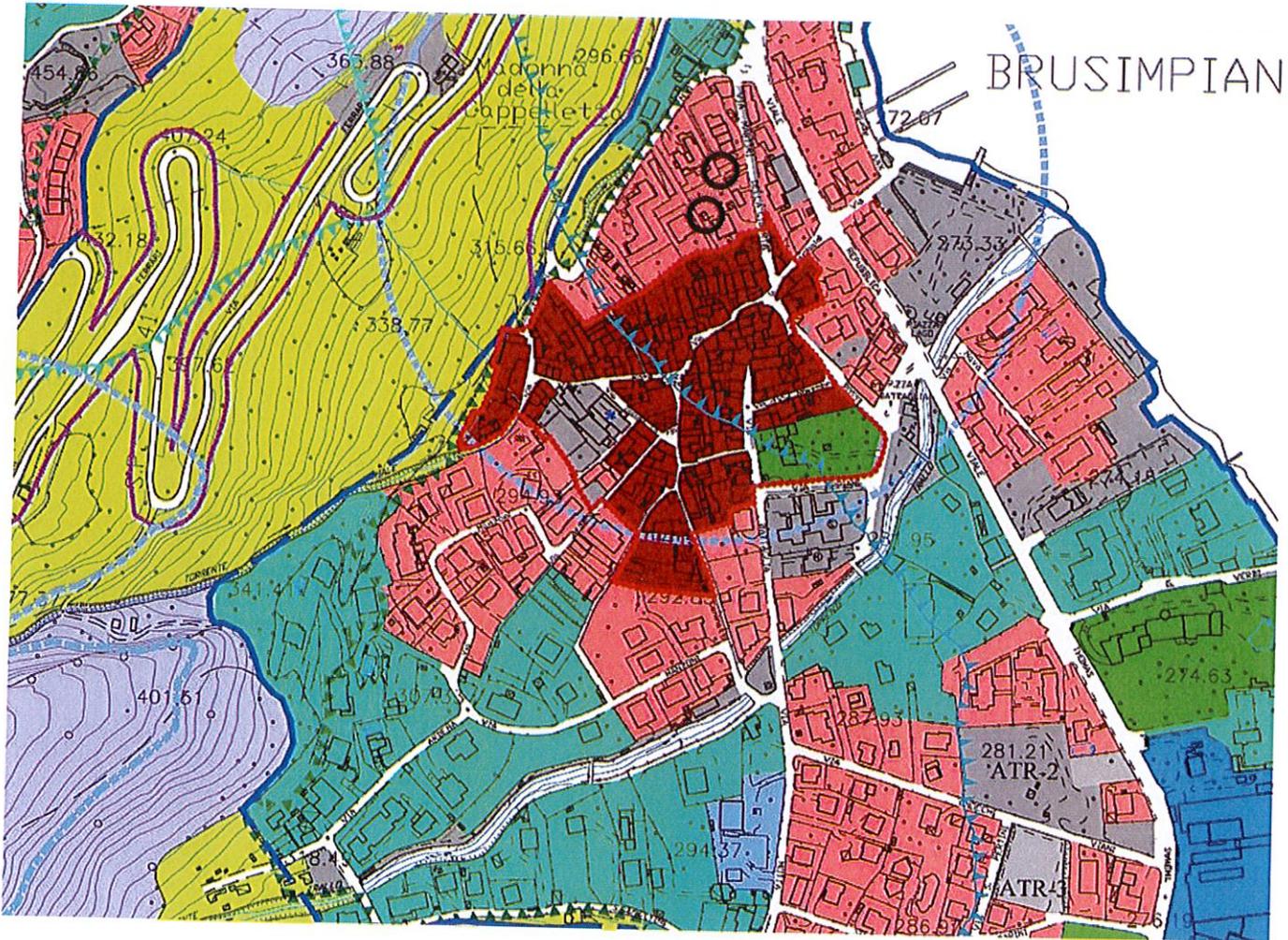
1:200

Brusimpiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m²	€/m²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Vecchio

BRUSIMPIAN



Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE

Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media (eccedenti mq 300) e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie scoperta.

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| • Indice di densità edilizia | 0,90 mc/mq |
| • Altezza massima | 7,50 mt (o maggiore se esistente) |

Prescrizioni speciali

- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione di autorimesse non computabili ai fini volumetrici, h. media non superiore a mt 2,40, distanza almeno mt 5,00 dagli edifici di pertinenza o loro aderenti e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione della presente P.G.T. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti.
- Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al comma precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma.
- Sono ammessi una sola volta per i fondi edificati saturi o suscettibili di residua capacità edificatoria inferiore a mc 150 alla data di adozione del presente P.G.T., interventi di ampliamento volumetrico sino al raggiungimento di mc 150, per adeguamenti tecnologici funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari e non ne abbiano già usufruito in attuazione del P.R.U.G. previgente.
 - Parimenti gli immobili ove risultassero insediate attività riconducibili al settore produttivo artigianale, sono suscettibili di interventi di recupero edilizio ovvero di ampliamenti, "una tantum" non eccedenti il raddoppio della s.l.p. esistente computabile anche in deroga ai parametri di zona, purché siano rispettati gli specifici disposti del Regolamento d'Igiene tipo vigente, nonché del precedente art. 8 bis per quanto applicabile. Qualora in alternativa fosse perseguito un programma di riconversione funzionale in destinazioni non negate dal presente articolo il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente, ai sensi del precedente art. 14.
- Il fronte degli edifici non potrà in ogni caso eccedere mt 25,00, anche se intervallati da parti porticate o similari.
- Relativamente ai comparti contrassegnati da apposita perimetrazione nella tavola R2^m del PdR, il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente, ai sensi e per gli effetti del precedente art. 14.

Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE

Comprende le porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza, e altresì già funzionalmente collegate con le reti pubbliche dei servizi primari.

Destinazione

G. & G. Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Rovelli, 51 - 22100 Como

Norme Tecniche di Attuazione - Comune di Brusimpiano (Va) - Piano delle Regole

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Località: Brusimpiano
Indirizzo: via Roma

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E FUNZIONALE

Previsione urbanistica: ESISTENTE
Tipologia: VS
Destinazione funzionale: Campo sportivo parrocchiale
Spazi oratoriali

DATI DIMENSIONALI SIGNIFICATIVI

Superficie dell'ambito: 709 mq.
Superficie coperta: 0 mq.
N° piani: 0
S.L.P.: 0 mq.
Superficie totale: 709 mq.

Annotazioni:

ANALISI QUALITATIVA

Rilevanza strategica: URBANA
Accessibilità:
Pedonale: FACILE
Trasporto collettivo: SUFFICIENTE
Trasporto privato: SUFFICIENTE
Fruibilità: MASSIMA
Fattibilità: IMMEDIATA
Stato di efficienza: SUFFICIENTE
Coerenza dimensionale: ADEGUATO

SINTESI PROPOSITIVA

Modalità attuativa: ALTRI ENTI
Interventi proposti: -
Soggetto attuatore: -
Risorsa finanziaria: -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Località: Brusimpiano
 Indirizzo: via Ardena

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E FUNZIONALE

Previsione urbanistica: NUOVO
 Tipologia: P
 Destinazione funzionale: Sedime parcheggio

DATI DIMENSIONALI SIGNIFICATIVI

Superficie dell'ambito: 164mq.
 Superficie coperta: 0mq.
 N° piani: 0
 S.L.P.: 0mq.
 Superficie totale: 164mq.

Annotazioni:

ANALISI QUALITATIVA

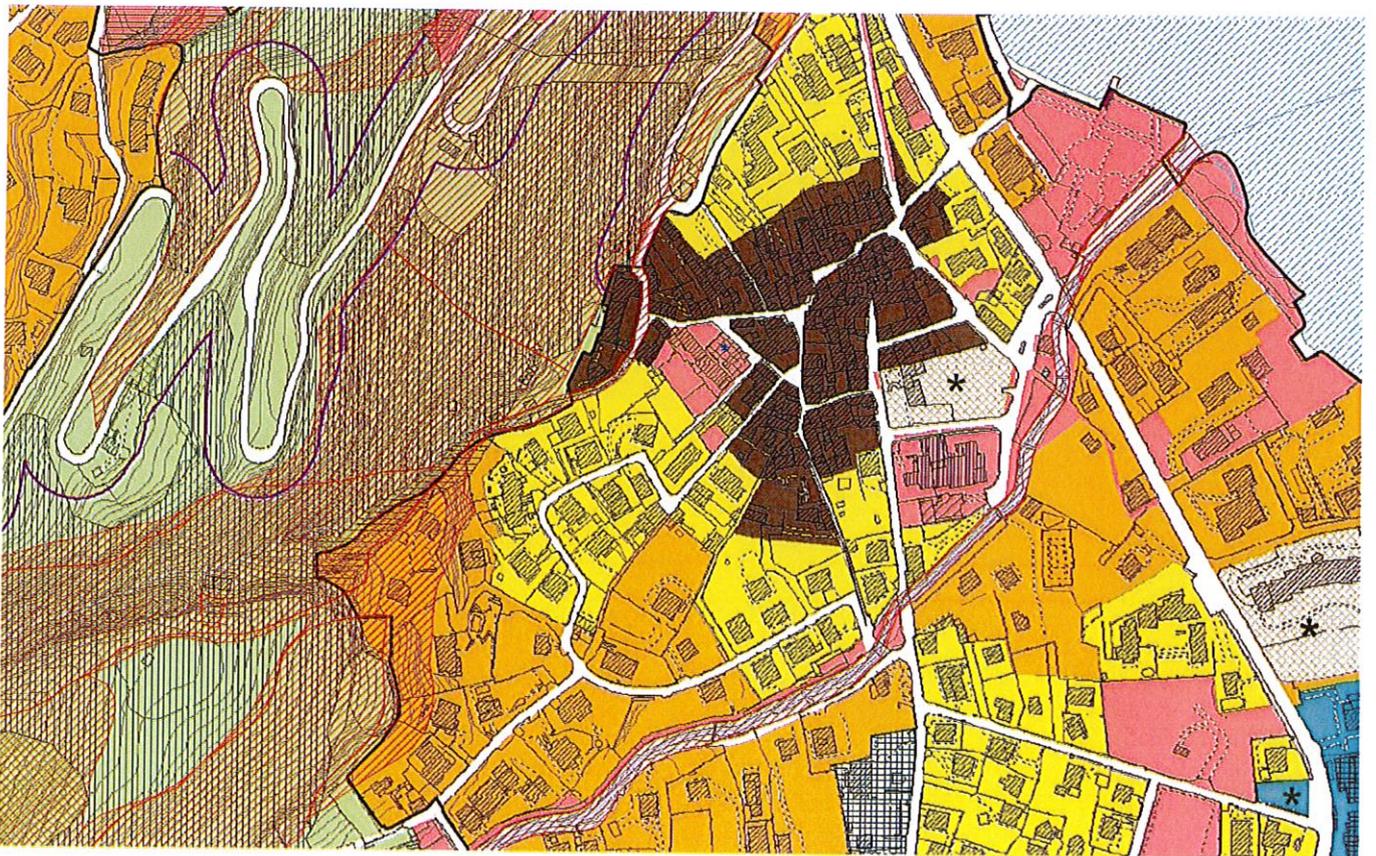
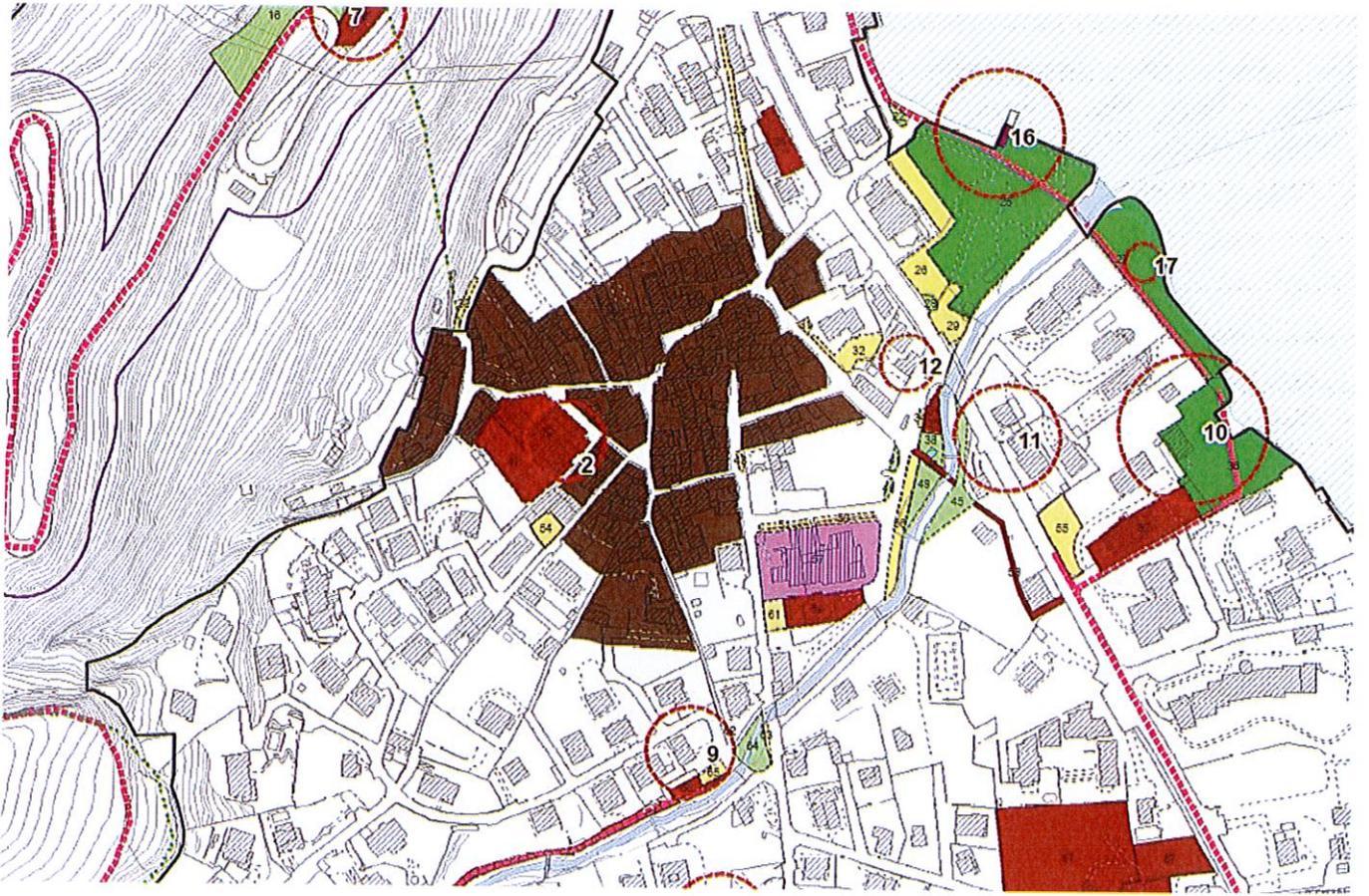
Rilevanza strategica: LOCALE
 Accessibilità: FACILE
 Pedonale: SUFFICIENTE
 Trasporto collettivo: SUFFICIENTE
 Trasporto privato: DETERMINABILE IN FASE ATTUATIVA
 Fruibilità: DETERMINABILE IN FASE ATTUATIVA
 Fattibilità: DETERMINABILE IN FASE ATTUATIVA
 Stato di efficienza: DETERMINABILE IN FASE ATTUATIVA
 Coerenza dimensionale: DETERMINABILE IN FASE ATTUATIVA

SINTESI PROPOSITIVA

Modalità attuativa: GIA' ACQUISITO
 Interventi proposti: Realizzazione nuovo parcheggio a servizio del comparto.
 Soggetto attuatore: PUBBLICO
 Risorsa finanziaria: PUBBLICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Legenda

- Confine comunale
- TUC
- Nuclei di antica formazione
- Fascia rispetto stradale
- Fascia di vincolo dimittente
- Vincolo Monte Casaleto
- Luoghi di interesse culturale, paesaggistico, commerciale e turistico
- Servizi di livello comunale esistenti ed in progetto
- AREE A VERDE
- AREE MISTE VERDE E ATTREZZATURE
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE
- PARCHEGGIO AUTOMOBILISTICO
- SQUADRA DELL'OBBLIGO E DELL'INFANZIA
- Servizi di livello sovracomunale esistenti ed in progetto
- ATTREZZATURE DI DEPOSITO E SERVIZIO TRASPORTI PUBBLICI
- Stato dei servizi
- SERVIZIO ESISTENTE
- SERVIZIO IN PROGETTO
- Impianti esistenti
- ALTRO
- IMPANTI DI DEPURAZIONE ACQUE
- Servizi principali da POT vigente
- Centri

LUOGHI DI INTERESSE CULTURALE E PAEDAGOGICO

- 1- Bevere
- 2- Chiesa di S. Maria Nascente
- 3- Chiesa di S. Martino (XVI secolo)
- 4- Santuario della Madonna di Aversa (S.V. Assunta)
- 5- Monte Casaleto
- 6- Cascata del Trillo
- 7- Cappellea

LUOGHI DI INTERESSE COMMERCIALE E TURISTICO

- 8- Hotel Caroline
- 9- Piscocultura
- 10- Lago
- 11- Attività commerciali
- 12- Corte della Piazza
- 13- Campo service
- 14- Trattoria al Grotto
- 15- Antico porto dei pescatori e spiaggia
- 16- Terminal traghetto
- 17- Lungospazio attrezzato con giochi per bambini e servizi

Legenda

- Confine comunale
 - TUC
 - Fascia rispetto stradale
 - Fascia di vincolo dimittente
 - Vincolo monumentale
 - Vincolo Monte Casaleto
 - Nuclei di antica formazione
 - Impianti esistenti
 - Servizi di livello comunale esistenti ed in progetto
 - Servizi di livello sovracomunale esistenti ed in progetto
 - Area destinata all'agricoltura
 - Fattibilità geologica
 - Casse IV
- P.I.F. Comunità Montana del Piambello**
- Boschi soggetti a trasformazioni ordinarie di tipo agrario per finalità agricole ed pastorarie e alle trasformazioni speciali non cartografabili
 - Boschi soggetti a trasformazione ordinaria a permeazione ecologica per finalità urbanistiche
 - Boschi non trasformabili ad eccezione delle trasformazioni speciali non cartografabili

Ambiti tessuto urbano consolidato

- Tessuto urbano produttivo
- Tessuto urbano della densificazione
- Tessuto urbano in ambito paesaggistico di pregio
- Tessuto urbano turistico-ricettivo
- Tessuto urbano dell'edificazione delle ville e giardini di pregio
- Tessuto urbano dell'edificazione delle ville e giardini storici
- Intervento puntuale - edifici storici

ART.34 TESSUTO URBANO DELLA DENSIFICAZIONE



DESCRIZIONE



IMMAGINE ESEMPLIFICATIVA

Il presente strumento urbanistico entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato individua il tessuto urbano della densificazione, ed è prevalentemente costituito dal segmento di territorio trasformato, definito nei caratteri morfologici e funzionali e connotato da una significativa compattezza ed uniformità formale, formatosi prevalentemente a partire dal secondo dopoguerra, nella fase che ha preceduto il 1967 od in attuazione dei precedenti strumenti urbanistici.

Tale tessuto, individuato nell'elaborato cartografico "VAR-PdR01_Tessuti e aree del piano delle regole" con apposita retinatura, è costituito prevalentemente da palazzine ed edifici a schiera e/o in linea di 2-3 piani fuori terra, con taluni puntuali lotti interstiziali liberi di limitate dimensioni, ed è collocato prevalentemente nelle aree attorno al centro storico di Brusimpiano, nei comparti più interni del tessuto urbano consolidato esistente.

OBIETTIVI GENERALI DEGLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

Qualsiasi intervento edilizio-urbanistico ammesso deve perseguire la realizzazione dei seguenti obiettivi prioritari:

- a. *il richiamo e la valorizzazione degli elementi tipologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente individuato;*
- b. *la densificazione dei puntuali e limitati lotti vuoti interstiziali secondo le rilevate esigenze reali espresse dal territorio, in ordine al trend demografico e turistico ivi riscontrabile;*
- c. *L'ottimale integrazione morfologica e tipologia con l'edificato limitrofo;*
- d. *La valorizzazione delle pertinenze a verde e giardino, quale elemento costituente la forma urbana;*
- e. *l'omogeneità delle singole strutture edilizie con riferimento alle altezze, agli allineamenti, alle linee di gronda, alle caratteristiche dei fronti ed ai colori caratterizzanti il contesto edificato limitrofo;*
- f. *il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, ove interessati da ristrutturazione edilizia.*

1. Interventi edilizi ammessi.

a) Entro tale tessuto sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi come definiti nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e s.m.i.

b) Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti con gli obiettivi attesi espressi per il presente tessuto, nel precedente schema tabellare.

2. Indici e parametri edificatori.

a) Indice di edificabilità (IT/IF): 0,5 mc/mq;

b) Indice di permeabilità (IPT/IPF): min 30%;

c) Indice di copertura (IC): max 40%;

d) Altezza dell'edificio (H): 8,00 m, o maggiore se esistente.

E' consentita inoltre l'applicazione eventuale degli incentivi, trasferimenti e compensazioni di cui ai precedenti artt. 5-6-7, nel rispetto dei dettami normativi dei medesimi articoli.

3. Modalità di attuazione.

a) Modalità attuativa indiretta per gli interventi:

- che usufruiscono dell'incentivazione urbanistica di cui all'art.5 delle presenti NTA;
- ricompresi nelle successive norme speciali di cui ai commi 8.b) – 8.c)

- dove espressamente indicato nell'elaborato cartografico "VAR-PdR01_Tessuti e aree del piano delle regole" od espressamente prescritto nella presente normativa del Piano delle Regole

b) Modalità indiretta in tutti gli altri casi.

4. Destinazioni d'uso ammesse (rif. Art. 12 NtA).

- a) Destinazione principale: residenziale.
- b) Destinazioni compatibili: tutte quelle non escluse.

Se attivata l'incentivazione di cui all'art.5 "incentivazione urbanistica" sono ammesse quali ulteriori destinazioni:

- d) Funzioni commerciali, con esclusione di medie e grandi strutture di vendita;
- e) Funzioni terziarie, limitatamente a: pubblici esercizi; terziario diffuso; artigianato di servizio alla famiglia; attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative; banche, sportelli bancari e uffici postali; attrezzature socio – sanitarie esclusivamente per residenza protetta (casa-albergo per la terza età ecc..) con esclusione delle R.S.A.;
- f) Funzioni turistico ricettive;

5. Destinazioni d'uso non ammesse (rif. Art. 12 NtA).

Destinazioni escluse: tutte quelle non citate, in particolare: produttiva, agricola, commerciale, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita nonché alle strutture di commercio all'ingrosso.

6. Dotazioni di servizi:

Negli interventi edilizio-urbanistici assoggettati a modalità attuativa indiretta si richiede il reperimento di una dotazione minima di aree a servizi come indicato nel precedente art. 13 delle presenti NTA;

7. Parcheggi pertinenziali; edifici accessori

a) Si richiede il reperimento di una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali nella misura indicata nel precedente art. 15;

b) Sono consentiti fabbricati e manufatti pertinenziali nella misura indicata nel precedente art. 14;

8. norme speciali

a) Per gli interventi edilizio-urbanistici ove prospicienti a:

- spazi pubblici /aree di frangia urbana /elementi paesaggisticamente sensibili (rif. Elaborato cartografico "VAR-PdR02_Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche");
- elementi della Rete Ecologica comunale,
- od in corrispondenza di cambi di destinazione d'uso,

la volumetria prevista deve essere localizzata in modo da migliorare ovvero efficientare funzionalmente, morfologicamente e vedutisticamente gli elementi di cui sopra, evitando interferenze;

b) I fabbricati oggetto di interventi edilizi devono essere totalmente autonomi sotto il profilo dell'accessibilità dalla rete delle strade pubbliche, dei consumi energetici e di tutti i servizi, fermo restando che nessun obbligo di fornitura di servizi pubblici è in capo al Comune se non espressamente esplicitato;

c) Ove presenti tracce della "Linea Cadorna", sistema difensivo di fortificazioni militari site a ridosso del confine Italo-Svizzero denominato nella terminologia militare "Occupazione Avanzata Frontiera Nord", e considerato bene culturale diffuso, identitario e vocazionale delle comunità locali, è fatto obbligo di segnalazione immediata al Comune, con divieto di alterazione dello stato di fatto originario dei luoghi, e obbligo di rimozione e demolizione delle superfetazioni recenti;

ART.39 SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI – DI USO PUBBLICO



DESCRIZIONE



IMMAGINE ESEMPLIFICATIVA

Il presente strumento urbanistico entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato dei servizi ed impianti pubblici.

Trattasi delle aree, degli spazi, delle attività e dei servizi collettivi, ovvero il sistema delle opere necessarie a garantire l'offerta di beni e servizi pubblici e di uso pubblico per i cittadini, non solo dal punto di vista dello standard meramente quantitativo ma anche dal punto di vista qualitativo.

Tale tessuto è costituito da spazi a verde e servizi pubblici e di uso pubblico, in parte aperti e permeabili, in parte chiusi, disposti nel tessuto urbano consolidato quale luogo dei principali incontri pubblici e delle interazioni tra gli abitanti residenti e popolazione fluttuante. Le connessioni infrastrutturali sono lo scheletro di tale sistema, a partire dalle infrastrutture dedicate al traffico veicolare fino al capillare sistema della sentieristica locale.

OBIETTIVI GENERALI DEGLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

Qualsiasi intervento edilizio-urbanistico ammesso deve perseguire la realizzazione dei seguenti obiettivi prioritari:

- a. *la conservazione degli elementi tipologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente individuato;*
- b.
- c. *la conservazione e valorizzazione degli spazi aperti (cortili, giardini ed orti) degli edifici, e il loro rapporto con gli spazi infrastrutturali;*
- d.
- e. *l'eliminazione delle superfetazioni, incongrue per epoca storica o per morfo-tipologia edilizia;*
- f.
- g. *l'omogeneità delle singole strutture edilizie con riferimento alle altezze, agli allineamenti, alle linee di gronda, alle caratteristiche dei fronti ed ai colori caratterizzanti il patrimonio edilizio storico dei nuclei di antica formazione del Comune;*
- h.
- i. *la conservazione dei materiali tradizionali e della gamma cromatica delle costruzioni esistenti;*
- j.
- k. *il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, ove interessati da ristrutturazione edilizia.*

1. Descrizione.

Il tessuto delle aree a servizi comprende le aree su cui insistono o sono previste opere e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico.

2. Disciplina.

In tali aree trovano applicazione le norme del Piano dei Servizi.

SERVIZI COMUNALI

COD_SERV	COD_ISTAT	NOME_COM	D_STATO	D_TIPO_SER	sup. Mq
3	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO IN PROGETTO	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	66
4	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE A VERDE	586
5	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	230
6	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	705
7	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	296
8	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	676
9	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	66
10	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE A VERDE	85
11	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	1403
12	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	142
13	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE A VERDE	357
14	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	23
15	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	187
16	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO IN PROGETTO	AREE A VERDE	1708
17	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO IN PROGETTO	AREE A VERDE	30921
18	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	441
19	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO IN PROGETTO	AREE A VERDE	2953
20	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	72
21	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	146
22	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE A VERDE	54
23	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	258
24	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	383
25	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE MISTE VERDE E ATTREZZATURE	4667
26	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	885
27	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE MISTE VERDE E ATTREZZATURE	1855
28	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE A VERDE	39
29	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	314
30	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	73
31	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	33
32	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	317
33	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	54
34	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	23
35	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	86
36	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE MISTE VERDE E ATTREZZATURE	2340
37	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	1160
38	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE A VERDE	135
41	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE A VERDE	34
42	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	709
43	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	25
44	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	74
45	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE A VERDE	413
46	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE A VERDE	29
48	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE A VERDE	253
50	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	77
51	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	65
52	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	979
53	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	3
54	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO IN PROGETTO	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	164
55	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO IN PROGETTO	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	480
56	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	345
57	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	SCUOLA DELL'OBBLIGO E DELL'INFANZIA	2064
58	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO IN PROGETTO	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	193
59	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	558
60	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	50
61	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	157
62	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	5
63	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	54
64	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	AREE A VERDE	295
65	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	89
66	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	92
67	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO IN PROGETTO	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	3443
67	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO IN PROGETTO	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	653
68	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	976
69	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO IN PROGETTO	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	854
71	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	6
72	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	451
73	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	72
74	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	64
75	12024	BRUSIMPIANO	SERVIZIO ESISTENTE	PARCHEGGI E AUTORIMESSE	58



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Il presente atto è trasmesso
esclusivamente a mezzo PEC

Comune di Brusimpiano
via Battaglia, 5 – 21050 BRUSIMPIANO (VA)
affarigenerali@comune.brusimpiano.legalmail.it

e p.c. Soprintendenza ABAP CO-LC
corso Magenta, 24 – 20123 MILANO
mbac-sabap-co-lc@mailcert.beniculturali.it

OGGETTO: BRUSIMPIANO (VA) – corpi secondari dell'ex Scuola materna Lombardini, siti in via Ardena n. 6, censiti alle particelle {graffate} "9/sub. 1, 1492" ALTRA PARTE del Foglio BR/3 N.C.E.U., individuati alle particelle 9 PARTE, 179 PARTE del Foglio logico 9 N.C.T. [reale 3] della sezione Brusimpiano
Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n. 241, *Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto d'accesso ai documenti amministrativi*;

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, *Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali*, di seguito *Ministero*;

VISTO il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, *Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dello articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, *Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*, e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e successive modifiche e integrazioni, nel seguito *Codice*;

VISTO il Decreto dirigenziale del Ministero 25 gennaio 2005, *Criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà delle persone giuridiche private senza fine di lucro*, ai sensi dello articolo 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2 dicembre 2019, n. 169, *Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*, e successive modifiche e integrazioni, d'ora in poi *Regolamento*, e in particolare l'articolo 47;

VISTO il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, *Disposizioni urgenti urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*, e in particolare l'articolo 6;

VISTO il DSG rep. n. 205 del 21 aprile 2020 che ha conferito alla dott. ssa Francesca Furst l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per la Lombardia, il cui relativo contratto individuale di lavoro del 21 aprile 2020 (rep. n. 28) è stato registrato dalla Corte dei Conti al n.1305 del 14 maggio 2020;

VISTO il Decreto n. 30 del 30/06/2020 del Segretario regionale per la Lombardia con cui è stata individuata, ai sensi dell'art. 47 del citato *Regolamento*, la composizione della Commissione Regionale per il Patrimonio



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Culturale della Lombardia: D. ssa Francesca Furst (Presidente), Dr. Gabriele Barucca, D. ssa Emanuela Daffra, Arch. Antonella Ranaldi, Arch. Luca Rinaldi, Prof. ssa Annalisa Rossi, Arch. Giuseppe Stolfi;

VISTA l'istanza con cui il Comune di Brusimpiano ha sottoposto al procedimento di verifica dell'interesse culturale la *ex Scuola Materna Lombardini*, sita in Brusimpiano (VA), via Ardena n. 6;

VISTO il parere istruttorio prot. 17959 del 19 luglio 2021 della Soprintendenza ABAP CO-LC;

VISTO il verbale della seduta del 7 ottobre 2021 della Commissione regionale per il patrimonio culturale;

Tutto ciò richiamato e premesso,

DICHIARA

i corpi secondari dell'ex Scuola materna Lombardini, siti in via Ardena n. 6, censiti alle particelle {graffate} "9/sub. 1, 1492" ALTRA PARTE del Foglio BR/3 N.C.E.U., individuati alle particelle 9 PARTE, 179 PARTE del Foglio logico 9 N.C.T. [reale 3] della sezione Brusimpiano, non presentano interesse culturale ai sensi degli articoli 10-12-13 del *Codice* e, come tali, sono esclusi dalle disposizioni di cui alla Parte Seconda dello stesso, per il seguente motivo:

- modesti ampliamenti novecenteschi, sviluppati rispettivamente su un solo livello fuori terra (testata sud-ovest) e due livelli fuori terra (testata nord-est), che denunciano caratteri poco significativi.

NOTA:

il basso corpo di fabbrica ubicato nel quadrante nord-est del mappale 9, risalente agli anni '60 del Novecento, non soddisfa il requisito di vetustà di cui all'art. 12, comma 1, del *Codice*.

Milano, lì 01.02.2022

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE

D. ssa Francesca Furst
(documento firmato digitalmente)

Firmato
digitalmente da

FRANCESCA PAOLA
MARIA FURST

ALLEGATI:

- A) estratto d'individuazione catastale
B) planimetria generale [piano terra]

O = MIBACT
C = IT

Responsabili istruttoria SABAP CO-LC:
arch. R. Nessi, dott. ssa D. Locatelli
Responsabili istruttoria SR LOM:
arch. D. Lattanzi, arch. R. Belloni



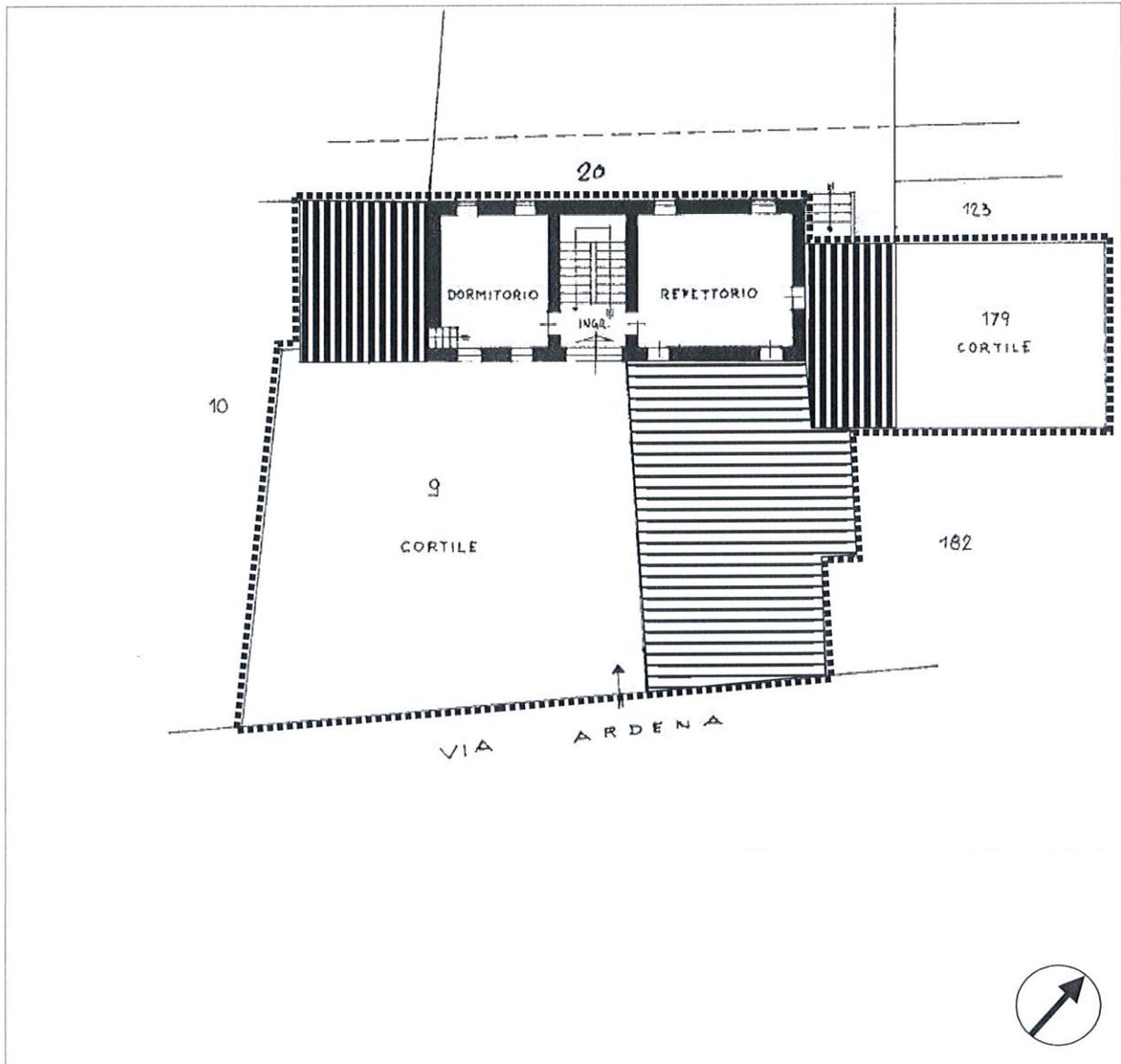
Ministero della Cultura

SECRETARIATO GENERALE

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

BRUSIMPIANO (VA)
corpi secondari dell'ex Scuola materna Lombardini

allegato B)
planimetria generale [piano terra]



LEGENDA

..... ambito della ex Scuola materna Lombardini [decreto di dichiarazione d'interesse culturale 01.02.2022]

||||| corpi secondari oggetto del presente provvedimento [vincolo di solo sedime]

==== corpo con vetustà < 70 anni [particelle graffate "9/sub. 1, 1492" PARTE RESTANTE - vincolo di solo sedime]

Milano, li 01.02.2022



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA

Vista la Costituzione della Repubblica italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma, 117, secondo comma, lettera s) e sesto comma;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", di seguito Ministero;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", e successive modifiche e integrazioni, di seguito Codice;

Visti i Decreti dirigenziali del Ministero, di concerto con l'Agenzia del Demanio, 6 febbraio 2004 e 28 febbraio 2005 rispettivamente recanti "Verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di utilità pubblica" e "Modifiche e integrazioni al decreto dirigenziale interministeriale 6 febbraio 2004, concernente la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica";

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, recante "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance", di seguito Regolamento, e in particolare l'art. 47;

Visto il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, Disposizioni urgenti urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri, e in particolare l'articolo 6;

Visto il DSG rep. n. 205 del 21 aprile 2020 che ha conferito alla dott. ssa Francesca FURST l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per la Lombardia, il cui relativo contratto individuale di lavoro del 21 aprile 2020 (rep. n. 28) è stato registrato dalla Corte dei Conti al n.1305 del 14 maggio 2020;

Visto il Decreto n. 30 del 30 giugno 2020 del Segretario regionale per la Lombardia che ha individuato, ai sensi dell'art. 47 del citato Regolamento, la composizione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia: Dott. ssa Francesca Furst (Presidente), Dott. Gabriele Barucca, Dott. ssa Emanuela Daffra, Arch. Antonella Ranaldi, Arch. Luca Rinaldi, Prof. ssa Annalisa Rossi, Arch. Giuseppe Stolfi;

Vista la nota prot. 6106 del 21 ottobre 2020, assunta agli atti del Segretariato con prot. 5410 del 29 ottobre 2020, con cui il Comune di Brusimpiano ha sottoposto al procedimento di verifica dell'interesse culturale la *ex Scuola Materna Lombardini*, sita in Brusimpiano (VA), via Ardena n. 6;

Acquisita il parere istruttorio della Soprintendenza ABAP CO-LC, di cui alla nota prot. 17959 del 19 luglio 2021;

Visto il verbale della seduta del 7 ottobre 2021 della Commissione regionale per il patrimonio culturale;

Ritenuto che il bene

denominato **EX SCUOLA MATERNA LOMBARDINI**

comune **BRUSIMPIANO (VA)**



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

indirizzo VIA ARDENNA, 6

censito al Foglio BR/3 N.C.E.U. particelle {graffate} "9/sub. 1, 1492" PARTE =====
nonché al Foglio logico 9 N.C.T. [reale 3] particelle 9, 179 =====
della sez.° Brusimpiano

come dall'unità planimetria catastale, rivesta interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 e dell'art. 12 del citato *Codice* per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata al presente atto,

DECRETA

è dichiarato l'interesse culturale, ai sensi dell'art. 10-comma 1 e dell'art. 12 del *Codice*, dell'immobile denominato EX SCUOLA MATERNA LOMBARDINI, sito in Brusimpiano (VA), via Ardena n. 6, censito alle particelle {graffate} "9/sub. 1, 1492" PARTE del Foglio BR/3 N.C.E.U. e alle particelle 9, 179 del Foglio logico 9 N.C.T. [reale 3] della sez.° Brusimpiano, che rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato *Codice*.

La relazione storico-artistica, la documentazione fotografica, l'estratto d'individuazione catastale e la planimetria generale [piano terra], di cui agli allegati A-B-C-D, costituiscono parte integrante del presente Decreto che verrà notificato, ai sensi dell'articolo 15, comma 1 del *Codice*, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto, nonché al Comune ove è ubicato il bene.

Il presente Decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente Decreto è ammesso il ricorso amministrativo alla Direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del *Ministero*, ai sensi dell'art. 16 del *Codice*, entro 30 giorni dalla data di avvenuta notifica dell'atto.

Avverso il presente Decreto è inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale territorialmente competente secondo le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del Decreto Legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione dell'atto.

Milano, li 01.02.2022

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE
D. ssa Francesca Furst
(documento firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da

**FRANCESCA PAOLA
MARIA FURST**

O = MIBACT
C = IT



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

BRUSIMPIANO (VA)
ex Scuola materna Lombardini

allegato A)
relazione storico-artistica

Costruzione tardo-ottocentesca posta nelle vicinanze della chiesa parrocchiale di Santa Maria Nascente, lungo la via che anticamente conduceva ad Ardena [frazione collinare di Brusimpiano]. Realizzata in muratura portante di mattoni, si sviluppa per tre piani fuori terra [oltre a parziale interrato] su un impianto planimetrico longitudinale ed è conclusa da coperture lignee a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi. Il disegno dei prospetti principali propone forature regolari con apprezzabili davanzali in pietra sagomata e serramenti e scuri in legno di abete; al centro della facciata [sud-est] spiccano tre grandi aperture arcuate a tutto sesto che danno luce al retrostante corpo scala in lastre di beola. I parziali rimaneggiamenti subiti nel corso del Novecento non hanno sminuito né i caratteri materico-costruttivi né quelli morfologici del fabbricato originario, che per il piccolo borgo lacustre di Brusimpiano rappresenta un significativo episodio di adattamento a servizi comunitari – nel caso specifico educativi – di un modello abitativo storico.

----- relazione a cura dell'arch. R. Nessi [SABAP CO-LC] e dell'arch. R. Belloni [SR LOM] -----

Milano, li 01.02.2022



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

BRUSIMPIANO (VA)
ex *Scuola materna Lombardini*

allegato B)
documentazione fotografica



Figura 1 di 2: prospetto sud-est



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA



Figura 2 di 2: l'accesso al corpo scala

Milano, li 01.02.2022

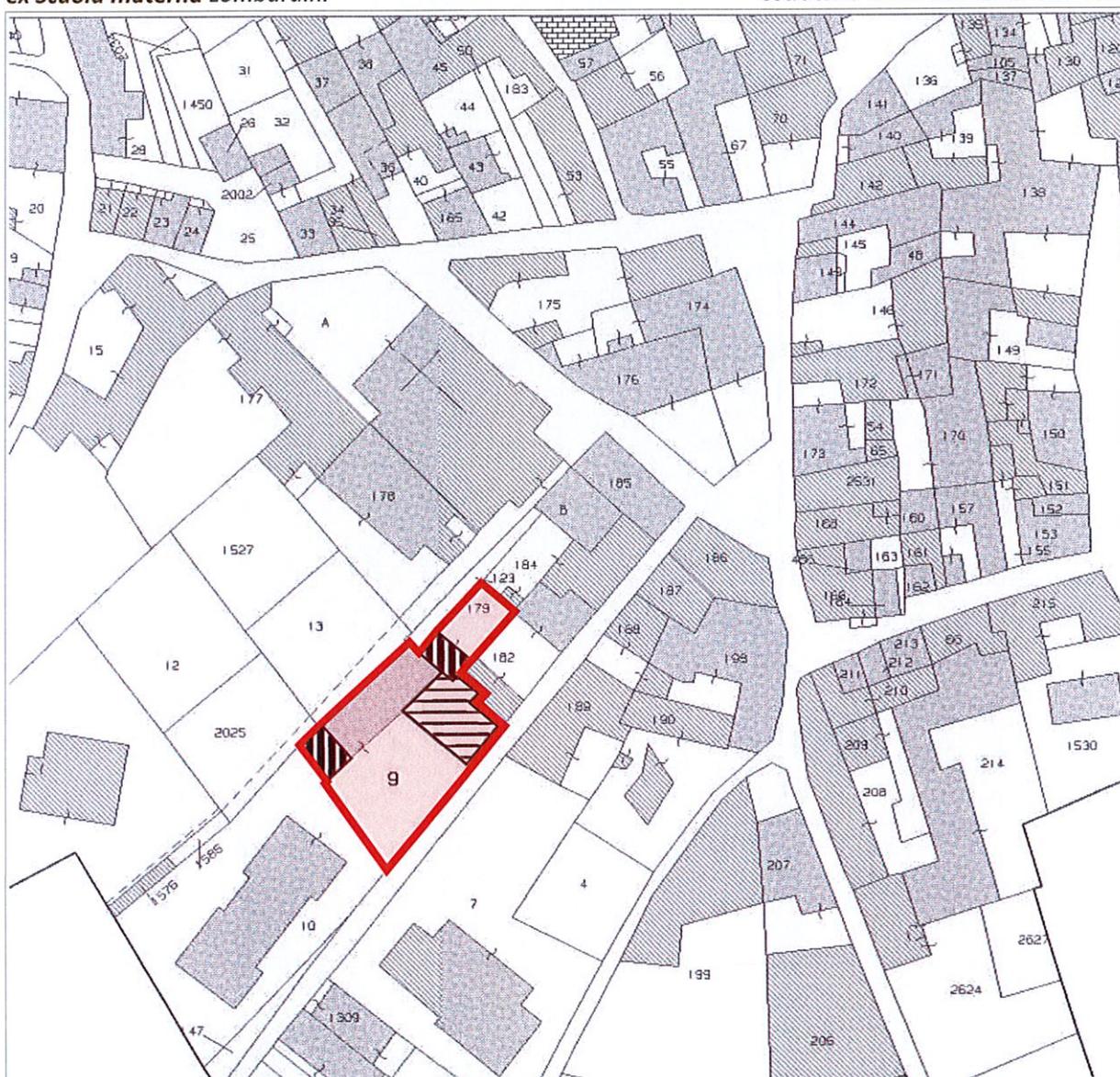


Ministero della Cultura

SECRETARIATO GENERALE
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

BRUSIMPIANO (VA)
ex Scuola materna Lombardini

allegato C)
estratto d'individuazione catastale



LEGENDA

- ambito del presente provvedimento di tutela
- vincolo di solo sedime [particelle graffate "9/sub. 1, 1492" ALTRA PARTE – oggetto di separato provvedimento]
- vincolo di solo sedime [particelle graffate "9/sub. 1, 1492" PARTE RESTANTE – corpo con vetustà < 70 anni]

Milano, li 01.02.2022

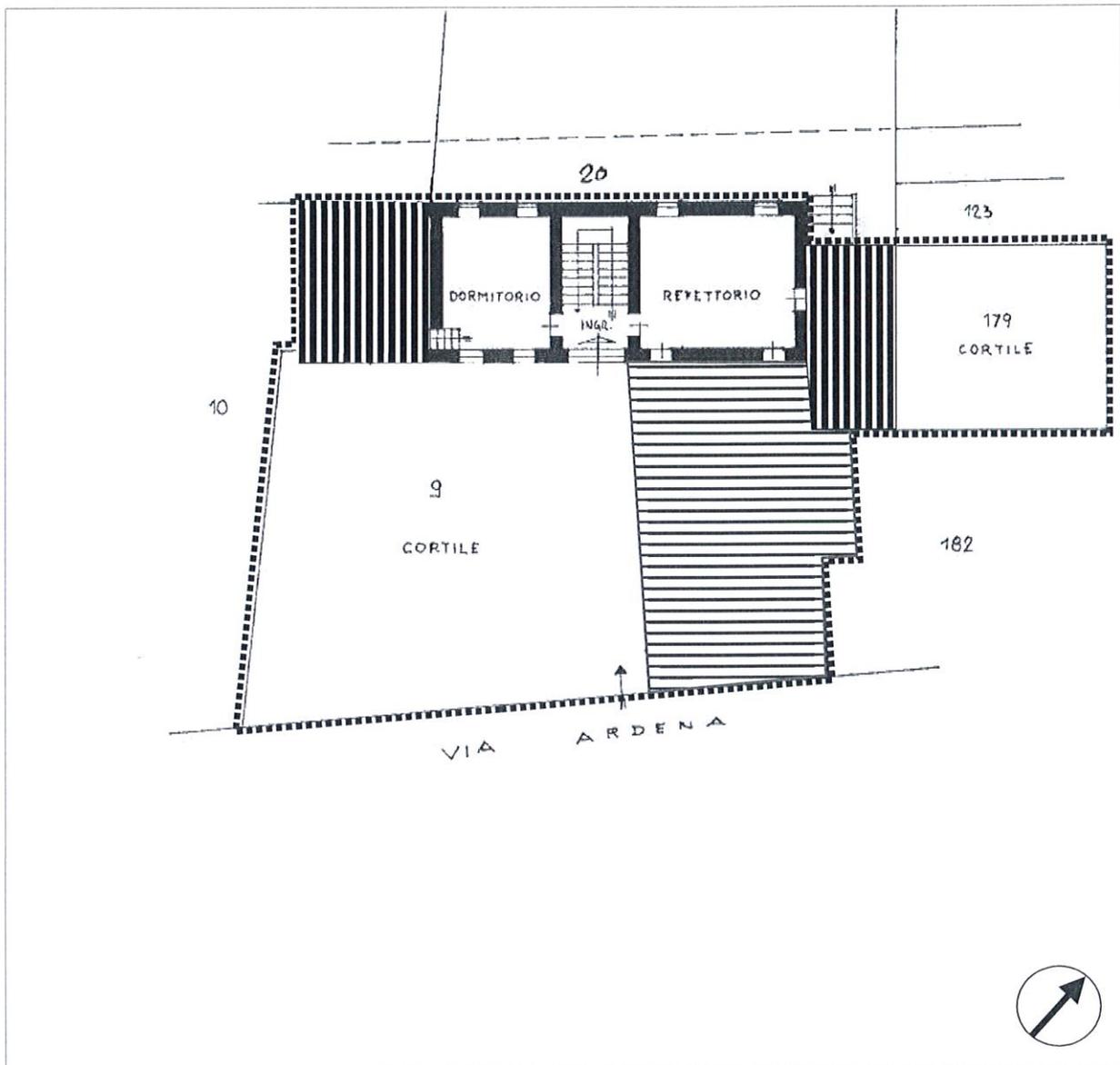


Ministero della Cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

BRUSIMPIANO (VA)
ex Scuola materna Lombardini

allegato D)
planimetria generale [piano terra]



LEGENDA

----- ambito del presente provvedimento di tutela



vincolo di solo sedime [particelle graffate "9/sub. 1, 1492" ALTRA PARTE - oggetto di separato provvedimento]



vincolo di solo sedime [particelle graffate "9/sub. 1, 1492" PARTE RESTANTE - corpo con vetustà < 70 anni]

Milano, li 01.02.2022















