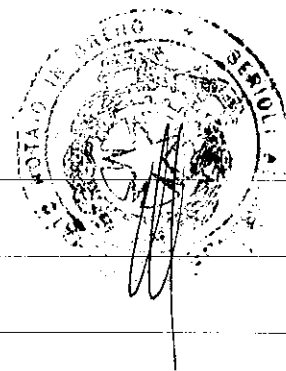


Dott. ALESSANDRO SERIOLI
— NOTAIO —



Repertorio n. 18.460

Raccolta n. 2.685

Vendita

I signori:

Ballardini Agnese Elisabetta, nata a Temù (BS) il 20 maggio 1927, residente e fiscalmente domiciliata in Temù (BS), Via Val D'Avio n. 19,

Codice Fiscale BLL GSL 27E60 L094Y,

libera di stato;

Ballardini Gesuina, nata a Temù (BS) il 12 marzo 1929, residente e fiscalmente domiciliata in Temù (BS), Via Roma n. 3/A,

Codice Fiscale BLL GSN 29C52 L094B,

libera di stato;

Ballardini Elio, nato a Temù (BS) il 6 giugno 1930, residente e fiscalmente domiciliato in Temù (BS), Via Val D'Avio n. 16,

Codice Fiscale BLL LEI 30H06 L094I,

libero di stato;

Ballardini Pietra, nata a Temù (BS) il 10 marzo 1932, residente e fiscalmente domiciliata in Temù (BS), Via Roma n. 3/A,

Codice Fiscale BLL PTR 32C50 L094H,

libera di stato;

Ballardini Giacomina Agata, nata a Temù (BS) il 18 settembre 1933, residente e fiscalmente domiciliata in Temù (BS), Via Val D'Avio n. 19,

Codice Fiscale BLL GMN 33P58 L094P,

libera di stato;

Ballardini Francesco Domenico, nato a Temù (BS) il 20 gennaio 1940, residente e fiscalmente domiciliato in Temù (BS), Via Val D'Avio n. 16,

Alessandro Sericoli - Notaio



Codice Fiscale BLL FNC 40A20 L094H, -----

libero di stato, -----

e la società -----

"SPRADISSA S.R.L." con sede in Bergamo (BG), Via Filippo Corridoni n. 26/F, capi-

tale sociale euro 50.000,00 interamente versato, numero 03340780166 di iscrizione

presso il Registro delle Imprese di Bergamo, di Codice Fiscale e di Partita IVA, nu-

mero 369947 REA, -----

----- convengono e stipulano quanto segue: -----

1) I signori Ballardini Agnese Elisabetta, Ballardini Gesuina, Ballardini Elio, Ballardini

Pietra, Ballardini Giacomina Agata e Ballardini Francesco Domenico vendono al fine

di trasferire alla società "SPRADISSA S.R.L.", che compra al fine di acquistare, il di-

ritto di proprietà sui seguenti beni immobili: -----

----- In Comune di Temù (BS) -----

Località "Spradissa", -----

a) Edificio posto su tre piani, di cui uno fuori terra e due interrati, e corte esclusiva di

pertinenza, distinti nel Catasto dei terreni del Comune di Temù al foglio 28 con le par-

ticelle 115 di are 1.79 e 261 di are 11.31. -----

L'edificio descritto, con porzione di corte di pertinenza, è censito nel Catasto dei fab-

bricati del Comune di Temù, Sezione NCT, al foglio 28 con la particella: -----

115 — Loc. Spradissa snc, piano S2-S1-T — Categoria C/2 — Classe 1 — Mq. 139

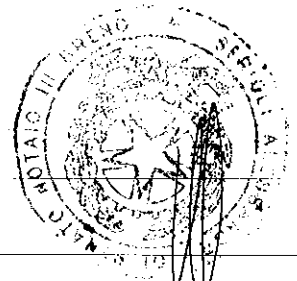
— Superficie catastale 117 — Rendita euro 258,43. -----

La restante porzione di corte pertinenziale è censita nel Catasto dei terreni del Comu-

ne di Temù al foglio 28 con la particella: -----

261 — Prato — Classe 2 — Are 11.31 — Reddito dominicale euro 2,92 — Reddito a-

grario euro 1,75. -----



b) Appezamento di terreno agricolo di metri quadrati 4.500 (quattromilacinquecento) circa, adiacente all'edificio sopra descritto, censito nel Catasto dei terreni del Comune di Temù al foglio 28 con la particella: -----

260 — Prato — Classe 2 — Are 45.00 — Reddito dominicale euro 11,62 — Reddito agrario euro 6,97. -----

Al fine di meglio individuare i beni venduti e i loro confini si allega al presente atto sotto la lettera "A" un estratto di mappa del foglio 28 del Catasto dei terreni del Comune di Temù. -----

I beni sono venduti unitamente ai loro accessori e pertinenze. -----

2) A titolo di corrispettivo è stabilito il prezzo di euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila). -----

Registrato a BRENO
il 18.12.06
N. 3854 Serie AT
Somma dovuta e versata € 57.520,00

Il prezzo è da imputare per euro 500.000,00 (cinquecentomila) all'edificio con la relativa corte di pertinenza e per euro 40.000,00 (quarantamila) all'appezzamento di terreno agricolo. -----

Il prezzo è determinato in relazione al corpo dei beni venduti e non alla loro misura. --

scritto a Breno
il 18.12.06
N. 10626 Reg. Gen. le.
N. 8244 Reg. Part. m.

Le parti dichiarano che il prezzo della vendita è stato integralmente pagato, come indicato analiticamente al successivo articolo 10). -----

I venditori rilasciano quietanza di saldo e dichiarano di rinunciare, per quanto possa occorrere, a qualsiasi diritto di ipoteca legale nascente dal presente contratto. -----

3) Le parti danno atto che è già, prima d'ora, avvenuta la consegna dei beni venduti, insieme agli accessori e alle pertinenze, ai titoli e ai documenti relativi alla proprietà e all'uso degli stessi. -----

Con il presente contratto, i venditori immettono la società compratrice nel possesso dei beni venduti. -----

4) I venditori garantiscono la proprietà dei beni venduti, l'inesistenza di cause di evi-

zione e che gli stessi non sono gravati né da garanzie reali o da vincoli da pignoramento o da sequestro, né da oneri o da diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento, ad eccezione delle eventuali servitù prediali, se e come prima d'ora legalmente costituite. -----

I venditori garantiscono che non vi è alcun soggetto che possa vantare diritti di prelazione all'acquisto dei beni venduti. -----

5) I venditori garantiscono che i beni venduti sono immuni da vizi che li rendono idonei all'uso a cui sono destinati o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore. -----

6) Le spese del presente contratto e le altre accessorie sono a carico della società compratrice. -----

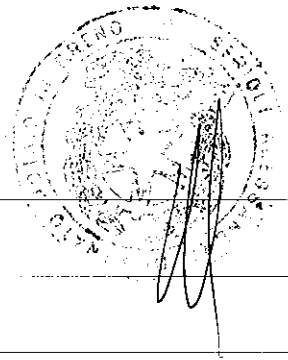
7) I venditori dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che i terreni oggetto del presente atto hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica n. 1617 di protocollo, rilasciato dalla competente Autorità comunale in data 15 settembre 2006, che si allega al presente atto sotto la lettera "B", ed in particolare si precisa che, secondo gli strumenti urbanistici vigenti:

a) l'appezzamento di terreno individuato con la particella 260 (ex 98/a) è inserito in "Zona E 1 – Attività agricola"; -----

b) l'appezzamento di terreno individuato con la particella 261 (ex 98/b) è inserito in parte in "Zona E 1 – Attività agricola" ed in parte in "Zona B 1 – Ristrutturazione residenziale"; -----

c) il fabbricato rurale individuato con la particella 115 è inserito in "Zona B 1 – Ristrutturazione residenziale". -----

I venditori dichiarano che dalla data del rilascio di detto certificato fino ad oggi non sono intervenute modifiche nei relativi strumenti urbanistici e garantiscono che non è stata fino ad oggi notificata loro alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di lottiz-



zazione a scopo edificatorio non autorizzata. -----

8) Le parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353, dichiarano di essere consapevoli che, qualora il soprassuolo dei terreni trasferiti sia stato percorso dal fuoco, gli stessi non potranno avere una destinazione diversa da quella preesistente per almeno quindici anni e saranno assoggettati agli ulteriori vincoli previsti da detto articolo. -----

9) I venditori, ai sensi della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiarano, ai sensi degli artt. 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445: -----

— che le opere relative al fabbricato in oggetto risultano iniziate anteriormente al 1° settembre 1967; -----

— che non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi, né sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 28 febbraio 1985 n. 47. ---

10) Le parti, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiarano, ai sensi degli artt. 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che il prezzo della vendita è stato pagato come segue: -----

— euro 9.000,00 (novemila) mediante assegno bancario n. 0317881038-07 tratto il 16 settembre 2006 sulla banca "Credito Bergamasco", filiale di Bergamo Valtesse; ---

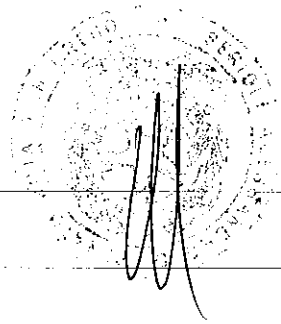
— euro 9.000,00 (novemila) mediante assegno bancario n. 0317881039-08 tratto il 16 settembre 2006 sulla banca "Credito Bergamasco", filiale di Bergamo Valtesse; ---

— euro 9.000,00 (novemila) mediante assegno bancario n. 0317881040-09 tratto il 16 settembre 2006 sulla banca "Credito Bergamasco", filiale di Bergamo Valtesse; ---

— euro 9.000,00 (novemila) mediante assegno bancario n. 0314660642-10 tratto il 16 settembre 2006 sulla banca "Credito Bergamasco", filiale di Ponte San Pietro

(BG); -----

	— euro 9.000,00 (novemila) mediante assegno bancario n. 5.140.093.832-03 tratto il
	16 settembre 2006 sulla "Banca Popolare di Bergamo", filiale di Mozzo (BG); -----
	— euro 9.000,00 (novemila) mediante assegno bancario n. 5.140.093.833-04 tratto il
	16 settembre 2006 sulla "Banca Popolare di Bergamo", filiale di Mozzo (BG); -----
	— euro 300.000,00 (trecentomila) mediante sei assegni circolari dell'importo di euro
	50.000,00 (cinquantamila) ciascuno emessi il 15 dicembre 2006 dalla banca "Credito
	Bergamasco", filiale di Bergamo Valtesse, con clausola di non trasferibilità, e preci-
	samente: -----
	a) n. B 4200215595-04 all'ordine del signor Ballardini Francesco Domenico; -----
	b) n. B 4200215593-02 all'ordine della signora Ballardini Giacomina; -----
	c) n. B 4200215589-11 all'ordine della signora Ballardini Elio; -----
	d) n. B 4200215587-09 all'ordine della signora Ballardini Gesuina; -----
	e) n. B 4200215585-07 all'ordine della signora Ballardini Agnese Elisabetta; -----
	f) n. B 4200215591-00 all'ordine della signora Ballardini Pietra; -----
	— euro 186.000,00 (centottantaseimila) mediante sei assegni circolari dell'importo di
	euro 31.000,00 (trentunomila) ciascuno emessi il 15 dicembre 2006 dalla banca "Cre-
	dito Bergamasco", filiale di Bergamo Valtesse, con clausola di non trasferibilità, e
	precisamente: -----
	a) n. B 4200215592-01 all'ordine della signora Ballardini Pietra; -----
	b) n. B 4200215596-05 all'ordine del signor Ballardini Francesco Domenico; -----
	c) n. B 4200215594-03 all'ordine della signora Ballardini Giacomina; -----
	d) n. B 4200215590-12 all'ordine del signor Ballardini Elio; -----
	e) n. B 4200215586-08 all'ordine del signor Ballardini Agnese Elisabetta; -----
	f) n. B 4200215588-10 all'ordine della signora Ballardini Gesuina. -----
	11) I venditori, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o re-



ticenti, dichiarano, ai sensi degli artt. 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, di non essersi avvalsi di un mediatore per la conclusione dell'affare. -----

La società compratrice, consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiara, ai sensi degli artt. 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445: -----

a) di essersi avvalsa per la conclusione dell'affare della mediazione della società "BARETTI REAL ESTATE S.A.S.", Partita IVA 02695680989; -----

b) che la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad euro 18.000,00 (diciottomila) [euro 15.000,00 (quindicimila) per la provvigione ed euro 3.000,00 (tremila) per l'IVA]; -----

c) che il corrispettivo della mediazione è stato pagato mediante assegno bancario non trasferibile dell'importo di euro 16.275,00 (sedicimiladuecentosettantacinque) n. 0319710741-12 tratto in data odierna sulla banca "Credito Bergamasco", filiale di Bergamo Valtesse, all'ordine della società "BARETTI REAL ESTATE S.A.S."; la restante somma di euro 1.725,00 (millesettecentoventicinque) sarà versata a titolo di ritenuta d'acconto. -----

----- *Vicende circolatorie e catastali* -----

I signori Ballardini Agnese Elisabetta, Ballardini Gesuina, Ballardini Elio, Ballardini Pietra, Ballardini Giacomina Agata e Ballardini Francesco Domenico dichiarano di aver acquistato il diritto di proprietà per quote eguali sui beni in parola in forza delle seguenti vicende circolatorie e catastali. -----

In forza di: -----

a) successione a causa di morte del signor Ballardini Pietro Antonio fu Gio Antonio, apertasi il 23 giugno 1934 e devoluta per testamento olografo datato 20 gennaio

1912, pubblicato il 7 novembre 1934 con verbale redatto dal notaio Battista Cemmi n.

9779 di repertorio, registrato a Breno il 19 novembre 1934 al n. 255 vol. 113 ed ivi tra-

scritto il 26 gennaio 1935 ai nn. 167 R.G. e 152 R.P. (dichiarazione di successione

presentata a Edolo il 13 dicembre 1934 e trascritta a Breno il 26 dicembre 1934 ai nn.

3121 R.G. e 2775 R.P.); -----

b) successione a causa di morte del signor Ballardini Emilio fu Pietro Antonio, aper-

tasi il 10 maggio 1952 e devoluta per legge (dichiarazione di successione presentata

a Edolo il 21 ottobre 1952 e trascritta a Breno il 3 novembre 1952 ai nn. 2009 R.G. e

1945 R.P.); -----

c) contratto di divisione concluso in data 23 giugno 1957 mediante scrittura privata

con sottoscrizioni autenticate dal notaio Angelo Cemmi n. 8927 di repertorio, registra-

to a Breno il 12 luglio 1957 al n. 42 vol. 105 ed ivi trascritto il 23 luglio 1957 ai nn.

1449 R.G. e 1392 R.P., -----

il signor Ballardini Antonio fu Pietro Antonio, nato a Temù il 22 dicembre 1894, ac-

quistò il diritto di proprietà dell'appezzamento di terreno e del fabbricato rurale censiti

nel cessato Catasto dei terreni del Comune di Temù con le particelle 1885, 4993 e

4212. -----

----- II -----

Nell'anno 1980 il cessato Catasto dei terreni del Comune di Temù fu riformato nel

nuovo Catasto dei terreni del Comune di Temù e le particelle 1885 e 4993 furono so-

stituite dalla particella 98 del foglio 28 e la particella 4212 fu sostituita dalla particella

115 del foglio 28. -----

----- III -----

Per successione a causa di morte del signor Ballardini Antonio, apertasi il 26 settem-

bre 1988 e devoluta per legge (dichiarazione di successione n. 20 vol. 98 presentata

a Breno il 10 marzo 1989 ed ivi trascritta il 22 aprile 1989 ai nn. 1902 R.G. e 1613 R.P.), i signori Ballardini Agnese Elisabetta, Ballardini Gesuina, Ballardini Elio, Ballardini Pietra, Ballardini Giacomina Agata, Ballardini Francesco Domenico e Ballardini Angelo, nato a Temù il 27 ottobre 1936, acquistarono per quote eguali, tra l'altro, il diritto di proprietà dei beni sopra descritti. -----

----- IV -----

Per successione a causa di morte del signor Ballardini Angelo, apertasi il 26 agosto 2001 e devoluta per legge (dichiarazione di successione n. 28 vol. 178 presentata a Breno il 19 dicembre 2001 ed ivi trascritta il 7 marzo 2002 ai nn. 1701 R.G. e 1378 R.P.), i signori Ballardini Agnese Elisabetta, Ballardini Gesuina, Ballardini Elio, Ballardini Pietra, Ballardini Giacomina Agata e Ballardini Francesco Domenico acquistarono per quote eguali, tra l'altro, il diritto di comproprietà per la quota di un settimo spettante al *de cuius* sui beni sopra descritti. -----

----- V -----

Giusta denuncia di cambiamento nello stato dei terreni n. 334216 presentata all'Ufficio del Territorio di Brescia il 20 novembre 2003, approvata dal medesimo Ufficio il 4 dicembre 2003: -----

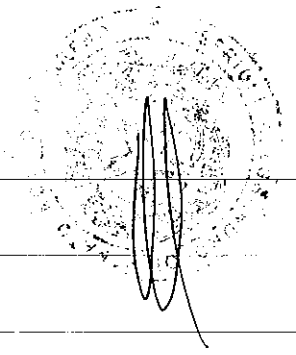
a) la particella 98 di are 56.40 fu frazionata generando le particelle 98/a di are 56.31 e 98/b di are 0.09; -----

b) la particella 98/a mantenne il numero 98; -----

c) la particella 98/b fu unita alla particella 115 di are 1.70 che divenne, pertanto, di are 1.79 e passò all'urbano. -----

----- VI -----

Giusta denuncia di nuova costituzione n. 6821 approvata dall'Ufficio del Territorio di Brescia il 17 dicembre 2003 (n. BS0364003 di protocollo), il fabbricato rurale fu cen-



sito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Temù, Sezione NCT, al foglio 28 con la
particella 115. -----

----- VII -----

Giusta frazionamento n. 291346 approvato dall'Ufficio del Territorio di Brescia il 9 no-
vembre 2006, la particella 98 di are 56.31 fu soppressa generando le particelle 260 di
are 45.00 e 261 di are 11.31. -----

Temù, Via Roma, civico numero tre/A -----

Sottoscrizioni: Ballardini Gesuina -----

Ballardini Pietra -----

Ballardini Elio -----

Ballardini Giacomina Agata -----

Ballardini Francesco Domenico -----

Sala Sergio -----

Repertorio n. 18.460

Raccolta n. 2.685 -----

----- Autenticazione di sottoscrizioni -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Io sottoscritto Alessandro Serioli, notaio in Breno, iscritto nel Collegio notarile del Di-
stretto di Brescia, -----

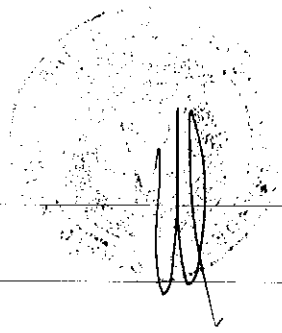
----- certifico -----

che i signori -----

Ballardini Gesuina, nata a Temù (BS) il 12 marzo 1929, residente in Temù (BS), Via
Roma n. 3/A; -----

Ballardini Elio, nato a Temù (BS) il 6 giugno 1930, residente in Temù (BS), Via Val
D'Avio n. 16; -----

Ballardini Pietra, nata a Temù (BS) il 10 marzo 1932, residente in Temù (BS), Via



Roma n. 3/A; -----

Ballardini Giacomina Agata, nata a Temù (BS) il 18 settembre 1933, residente in

Temù (BS), Via Val D'Avio n. 19; -----

Ballardini Francesco Domenico, nato a Temù (BS) il 20 gennaio 1940, residente in

Temù (BS), Via Val D'Avio n. 16, -----

in proprio nonché in rappresentanza della signora -----

Ballardini Agnese Elisabetta, nata a Temù (BS) il 20 maggio 1927, residente in Temù

(BS), Via Val D'Avio n. 19, -----

giusta procura generale rilasciata in data 10 luglio 2006 per atto da me redatto n.

17.203 di repertorio e n. 2.116 di raccolta; -----

Sala Sergio, nato a Alzano Lombardo (BG) il 29 novembre 1961, residente in Berga-

mo (BG), Via Giuseppe Bravi n. 57, -----

in rappresentanza della società -----

"SPRADISSA S.R.L." con sede in Bergamo (BG), Via Filippo Corridoni n. 26/F, capi-

tale sociale euro 50.000,00 interamente versato, numero 03340780166 di iscrizione

presso il Registro delle Imprese di Bergamo, di Codice Fiscale e di Partita IVA, nu-

mero 369947 REA, -----

in qualità di consigliere di amministrazione, in forza dei poteri attribuitigli dallo statuto

sociale, a quanto infra autorizzato con deliberazione dell'assemblea dei soci, i quali

sono anche amministratori, in data 27 novembre 2006, il cui verbale, in estratto au-

tentico, si allega al presente atto sotto la lettera "C", -----

della cui identità personale io notaio sono certo, hanno sottoscritto l'atto che precede

alla mia presenza. -----

Le parti hanno scelto espressamente la forma della scrittura privata con sottoscrizio-

ne autenticata e mi richiedono che il presente documento sia conservato nella raccol-

ta dei miei atti. -----

Temù, nell'abitazione sita in Via Roma, civico numero tre/A, il giorno sedici dicembre
duemilasei. -----

Sottoscrizione: Alessandro Seriola (L.S.) -----



AREA TECNICA UNICA DEI COMUNI DI
PONTE DI LEGNO E TEMÙ



Comune di Temù

prot. n. 1617

Temù, 15 Settembre 2006

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ai sensi dell'art. 30 comma 2° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda presentata dal sig. **MAFFIOLETTI PAOLO**, intesa ad ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree site nel territorio comunale di Temù e distinte nel N.C.T.R. di detto Comune ai mappali n. **98-115** del foglio n. **28**;

VISTO l'art. 30 comma 2° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente in questo Comune, approvato con Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. VII/1514 del 6 ottobre 2000, pubblicata sul B.U.R. della Regione Lombardia n. 46 del 15 novembre 2000;

VISTA la deliberazione consiliare n. 49 del 29/12/2003, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata adottata la variante al P.R.G. vigente, ai sensi della Legge Regionale 51/75, al fine di inserire le prescrizioni della carta di fattibilità geologica all'interno delle Norme di Attuazione del P.R.G., unitamente al quadro del dissesto, con leggenda unificata a quella del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po (PAI);

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 13.09.2004 con la quale sono state approvate le varianti alle norme tecniche di attuazione art. 19.4-19.9-39 ai sensi della Legge Regionale n. 23/97 art. 2 secondo comma, lettera "i";

CERTIFICA

che gli immobili siti in Comune di Temù, identificati catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e delle risultanze degli atti in possesso dell'ufficio, hanno la destinazione urbanistica stabilita per le zone omogenee come alla distinta sotto indicata e riportata all'interno del presente atto.

NCTR. Foglio	Mappale	Subalterno	ZONA P.R.G.	FASCE di RISP.				Obbligo P.A.
			Vigente	stradale	cimiteriale	idrico	elettrod.	
28	98	-	E 1 (parte) B 1 (parte)	No	No	Si	No	No
28	115	-	B 1	No	No	No	No	No



Ai sensi dell'art. 18, comma 7, delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24.05.2001 si inserisce nel presente Certificato di Destinazione Urbanistica la

distinzione dei mappali di cui sopra in funzione delle classi di fattibilità individuate dallo Studio Geologico del Territorio Comunale redatto ai sensi della legge regionale 41/97.

NCTR. Foglio	Mappale	Subalterno	STUDIO GEOLOGICO (legge regionale 41/97)	
			Classe	Sottoclasse
28	98	-	2 (parte)	2 b (parte)
			4 (parte)	4 a (parte)
28	115	-	2	2 b

Estratto delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale

art. 39

Zona E 1 - Attività agricola

La zona è destinata all'esercizio dell'agricoltura intesa non solo come attività produttiva, ma anche come attività di salvaguardia del sistema idrogeologico territoriale, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e ambientale.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:
a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione, g) demolizione, h) ricostruzione, di cui all'art. 12 delle N.A..

Destinazione d'uso

principale: coltivazione agricola;
complementare: coltivazioni vivaistiche; allevamenti zootecnici all'aria aperta.

Densità di fabbricazione

E' fatto divieto di realizzare piscine, attrezzature ed impianti strettamente attinenti con l'attività agricola-produttiva. In conformità ai disposti della L.R. n. 93/80 sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle attività alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Altezza

non superiore a m 6,50

Numero piani

non superiore a n. 2

Distanza dai confini

non inferiore a m 5,00

Distanza dalle strade

non inferiore a m 10,00

Distacco dagli edifici

non inferiore a m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti

Distanza dai corsi d'acqua

Per gli allevamenti zootecnici all'aria aperta deve essere assicurata una distanza minima di m 50,00 dagli edifici residenziali e turistici. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9.5 delle N.A.

Altre norme

I ricoveri attrezzi dovranno preferibilmente essere interrati; se realizzati fuori terra dovranno essere costruiti in legno e decorosamente mantenuti; sono in ogni caso rigorosamente vietate le baracche lamiera o realizzate con altri materiali dissonanti con il paesaggio; per tali manufatti esistenti dovrà essere sempre prescritta la ricostruzione, nel rispetto delle presenti disposizioni.

Gli edifici ed i manufatti storici esistenti ed individuati nelle tavole grafiche di attuazione sono sottoposti ai vincoli di tutela di cui all'art. 13 e 16 delle presenti norme di attuazione.

Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dell'art. 52 delle N.A.

art. 27

Zona B 1 - Ristrutturazione residenziale

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

Attività edilizia

a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) demolizione, h) ricostruzione, di cui all'art. 12 delle N.A..

Destinazione d'uso

principale: residenza;
complementare: attività direzionali; attività turistico-ricettive; attività di ristoro; magazzini; piccole attività commerciali e r

Densità di fabbricazione
Altezza

Numero piani
Distanza dai confini
Distanza dalle strade
Distacco dagli edifici
Distanza dai corsi d'acqua

laboratori artigianali, con tipologia omogenea alla residenza, non molesti né inquinanti, che non creino problemi particolari di traffico e che non abbiano una superficie lorda di pavimento superiore a m² 150.

non è ammesso alcun incremento della volumetria già esistente. in omogeneità con le altezze degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a m 6,50.

non superiore a n. 2.

non inferiore ad 1/2 dell'altezza e comunque non meno di m 5,00.

non inferiore a m 5,00.

non inferiore a m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti.

Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9.5 delle N.A..

Altre norme

Nel caso di interventi di ricostruzione dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, descritte all'art. 23 delle presenti norme, al fine di migliorare nell'edificato la dotazione di indispensabili servizi pubblici o di uso pubblico.

Qualora detta cessione non risultasse praticabile, è facoltà dell'Ente comunale monetizzare ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60 e successive modifiche ed integrazioni, la quota d'area necessaria al soddisfacimento dello standard di cui all'art.23 delle presenti norme.

Al fine di favorire il recupero dei sottotetti ad uso abitativo, in attuazione della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, sempre però nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici di interesse architettonico ed ambientale, ove non diversamente realizzabile l'intervento ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il sopralzo del tetto fino al raggiungimento delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti, comunque fino ad un massimo di m. 1,00.

Gli edifici ed i manufatti storici individuati nelle tavole grafiche di azionamento sono sottoposti ai vincoli di tutela di cui all'art. 13 delle presenti norme di attuazione.

Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dell'art. 52 delle N.A..

Fasce di rispetto dei corpi idrici

Per tutti i corsi d'acqua, presenti sul territorio comunale ed esattamente individuati negli elaborati tecnici, cartografia in scala 1:5.000 e 1:2.000 ed elaborato tecnico-normativo descrittivi del reticolo idrografico principale e minore, redatti in attuazione della deliberazione della Giunta regionale 25 gennaio 2002, n.7/7868, allegati al P.R.G. e di cui costituiscono documento integrativo, e nelle allegate tavole grafiche "Sovrapposizione reticolo idrico e Azionamento P.R.G.": n. 8.1B, 8.2B, 8.3B (in scala 1:5.000) e n. 9.1B, 9.2B, 9.3B, 9.4B, 9.5B, 9.6B, 9.7B, (in scala 1:2.000), dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di tutela dei corpi idrici e delle relative fasce di rispetto, previste nel Regolamento contenuto nell'elaborato succitato.

Le aree comprese entro tali fasce conservano l'eventuale edificabilità prevista dalle diverse zone omogenee, ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori dal confine della fascia.

Estratto delle Classi di Fattibilità Geologica per le azioni di Piano (l.r. 41/97)

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

Anche in questa classe, dato il contesto in cui si va ad operare, sarà **necessario effettuare un'indagine geologica e geotecnica** (D.M.LL. 11/03/88) per definire le problematiche di ogni singolo intervento. Rientrano in questa classe le **aree soggette ad una modesta limitazione della fattibilità.**

Sottoclasse 2b - Aree di fondovalle, stabili, con condizioni morfologiche debolmente inclinate, di pregio paesaggistico, caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda freatica.

Rientrano in questa classe le aree distribuite in prevalenza nei fondovalle. I terreni di copertura sono costituiti in prevalenza da depositi alluvionali, hanno in genere caratteristiche geotecniche da mediocri a buone e, possiedono spessori anche notevoli.

Sono consentite tutte le tipologie di intervento nel rispetto dei D.M. LL. PP. 11/3/88: per i singoli interventi si raccomanda di valutare attentamente le caratteristiche geotecniche dei terreni mediante indagini geognostiche puntuali (in sito e/o in laboratorio). Data l'elevata vulnerabilità della falda freatica dovranno essere adottate tutte le prescrizioni, soprattutto per le attività produttive, utili alla prevenzione di immissione di eventuali agenti contaminanti nel sottosuolo.

Per quanto riguarda le pavimentazioni con impermeabilizzazione è auspicabile una loro limitazione su tutto il territorio, al fine di diminuire il deflusso idrico superficiale.

Dato il contesto geologico e geomorfologico non si hanno aree che ricadono in classe 1, per le quali non esistono controindicazioni di carattere geologico per l'urbanizzazione o la modifica della destinazione d'uso.

Tali norme non tengono conto di altri vincoli particolari (vincolo ambientale e/o paesaggistico, parco dell'Adamello, parco dello Stelvio, ecc.).

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

In questa classe **ogni intervento consentito dovrà essere necessariamente subordinato ad uno studio geologico e geotecnico approfondito, corredato da specifica indagine geotecnica (in sito e/o in laboratorio)** per la definizione dei parametri dei terreni o delle rocce e delle condizioni al contorno, che fornisca al progettista tutti gli elementi utili alla definizione dei problemi geotecnici; inoltre, in relazione alle problematiche evidenziate, dovranno essere prodotti studi sulla stabilità dei versanti, il rischio da valanghe, i problemi di tipo idraulico, ecc.. Rientrano in questa classe le aree soggette ad una restrizione molto forte della fattibilità.

Sottoclasse 4a - Area di pertinenza di corso d'acqua esondabile in concomitanza di piene ordinarie e/o soggetta a fenomeni erosivi collegati all'attività idrica; aree di conoide in classe di pericolosità H5; fasce fluviali corrispondenti a piene ordinarie con tempi di ritorno di 50 e 200 anni (fasce Ee - Eb del PAI); aree periodicamente allagate (delimitate su base geomorfologica).

Si tratta di aree comprendenti l'alveo attuale dei corsi d'acqua con le sue pertinenze (fascia definita dallo studio del reticolo minore secondo l'art. 3 comma 14 della Lr 1/2000, derogabile nel nucleo storico urbano, su autorizzazione del Magistrato del Po) ed eventuali paleovalle riattivabili in caso di piena, relative porzioni di conoide (classe di pericolosità H5). Sono aree soggette a problematiche di tipo idraulico quali fenomeni di esondazione e trasporto solido, unitamente a processi erosivi con possibile arretramento delle sponde.

La rappresentazione grafica della fascia non sempre coincide con il reale andamento di campagna a causa della scarsa definizione cartografica di alcuni tratti di sponda dei corsi d'acqua.

Sono comprese in questa classe anche le fasce fluviali dell'Oglio, delimitate da apposito studio idraulico approvato dalla Regione Lombardia per piene ordinarie con tempi di ritorno di 50 e 200 anni (fasce Ee - Eb del PAI) e, per altri corsi d'acqua, le aree periodicamente allagate (delimitate su base geomorfologica e storica).

A tali aree vengono anche associate motivazioni di carattere ambientale in quanto spesso lungo il corso d'acqua è presente vegetazione di tipo arboreo e/o arbustivo.

La fascia di rispetto ha funzione sia di lasciare al corso d'acqua un ambito di pertinenza all'interno del quale si possono verificare fenomeni erosivi e di esondazione, sia di salvaguardare i corsi d'acqua, intesi come elementi strutturanti del paesaggio, in quanto spesso lungo il corso d'acqua è presente vegetazione di tipo arboreo e/o arbustivo.

Si raccomanda di non incanalare i corsi d'acqua e di effettuare periodicamente i necessari interventi di pulizia e di manutenzione lungo l'alveo. Secondo l'articolo 41 del dlgs 152/99 e successive integrazioni è vietato coprire o intubare i corsi d'acqua, se non per comprovate necessità di tutela della pubblica incolumità e/o igiene (art. 41 del D.l. 11 maggio 1999, n. 152).

Per quanto riguarda gli interventi di canalizzazione o deviazione di corsi d'acqua minori (progetti corredati da uno studio idraulico e preveda opere di difesa nei confronti delle acque tali da non compromettere la sicurezza delle aree circostanti e comprendenti una indagine geologica e geotecnica) le aree di pertinenza fluviale saranno definite in base ai nuovi percorsi.

Secondo l'art. 9 comma 5 (aree Ee) e comma 7 (aree Ca) del PAI sono **consentiti**:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici esistenti, come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- interventi di sistemazione idraulica e di difesa spondale corredati da studio idraulico;
- interventi riguardanti la viabilità purché gli stessi non comportino una riduzione della sezione del corso d'acqua ed in ogni caso siano accompagnati da un progetto con verifica idraulica del deflusso della portata di piena attraverso la sezione situata a monte dell'area oggetto d'intervento;
- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. La realizzazione non deve comportare una riduzione della sezione del corso d'acqua ed in ogni caso deve essere accompagnata da un progetto con verifica idraulica del deflusso della portata di piena attraverso la sezione situata a monte dell'area oggetto d'intervento;
- ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22 limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa.

Sono **vietati**:

- nuovi interventi edificatori;
- interventi di ricostruzione e ristrutturazione con ampliamenti in planimetria e in elevazione;
- interventi di viabilità privata.

Per un maggiore approfondimento di ciò che è vietato o consentito realizzare lungo i corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto si rimanda alla relazione e bozza di regolamento dell'attività di polizia idraulica realizzata, ai sensi dell'art. 3 comma 114 della L.r. 1/2000.

Il presente atto non costituisce titolo, preconditione o altro impegno da parte dell'autorità comunale per le attività di cui all'articolo n. 10 del DPR n. 380/2001 coordinato con le modifiche introdotte dal decreto legislativo 2 dicembre 2002, n. 301

Temù, 15.09.2006

Il Responsabile del Servizio
Territorio e Ambiente
(Tomasi Corrado)

