Posta Certificata : aleandro.bottichio@geopec.it
Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : bottichio@tiscali.it
Geom. ALEANDRO BOTTICHIO
Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)
Albo Geom. BS 3788 - C.F. BTT LDR 68H07 G 179 D - P.I. 01623500988
https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/

RELAZIONE TECNICA

Conformità Edilizia Catastale

1) Identificazione // Intervento tecnico

La presente relazione tecnica viene redatta, su incarico della liquidatrice conseguito a marzo 2026, con lo scopo di illustrare lo stato conformativo Catastale ed Edilizio, ed altre questioni eventualmente limitanti la circolabilità, degli immobili in titolarità alla società in liquidazione Investilozio Srl, ubicati in Lozio (BS).

Note di consultazione (Risultati di verifica)

Barra di immediata lettura	Si		Agg N.D.		No	

Si (simbolo semaforo verde) Verifica Positiva, Conformità o Regolarità in attinenza all'esaminanda questione. Significa che si può procedere senza ostacolo alcuno. Incondizionata circolabilità dell'immobile. Eventuale opportunità di Valutazione economica Positiva della questione.

No (simbolo semaforo verde) Verifica Negativa, Difformità o Irregolarità in attinenza all'esaminanda questione. Significa che si deve procedere tenendo conto degli evidenziati ostacoli. Condizionata circolabilità dell'immobile, possibilità di nullità degli atti circolatori, ex Lege o Aliud pro Alio. Necessità di Valutazione Negativa della questione.

Detti simboli possono essere altresì impiegati, e dunque interpretati, al contrario.
Ad esempio la presenza di un Vincolo indicata con No (simbolo semaforo verde) sta a significare che il vincolo è inesistente, che pertanto si può procedere incondizionatamente.
L'esempio contrario con Si (simbolo semaforo rosso) può essere utilizzato per sottolineare un gravame, infatti Si indica la presenza del gravame, il rosso, la condizione a gravamento dell'immobile.

Agg – N.D. (simbolo semaforo giallo) N.D. sta a significare che la questione non è dovuta per legge, il paragrafo concluderà con la descrizione dei provvedimenti normativi che né escludono l'ambito di applicazione, ad esempio non necessità del certificato prevenzione incendi per determinate attività. Oppure che non prevista per la particolarità dell'immobile ad esempio verifica edilizia, statica od impiantistica per un terreno inedificato.
Agg sta a significare che la verifica non è stata espletata, in quanto non è stato possibile, stanti le ragioni che saranno descritte. Oppure che non è stata espressamente commissionata, per volontà insindacabile dell'incaricante, o perché necessitante di ulteriori professionisti specialistici (Geologo, Agronomo, Termotecnico, Notaio, Commercialista ecc.).
In particolar modo riferibile a quelle verifiche che necessitano di interventi invasivi e distruttivi, prove sul campo ecc.

Per le questioni indicate con Agg, *ci si riservano future integrazioni peritali, a seguito delle successive particolari verifiche. Non è pertanto esclusa o pregiudicata l'integrazione peritale*

2) Diritti sul compendio (Piena Proprietà per l'intero)

Società in Liquidazione INVESTILOZIO Srl, con sede a Lozio, C.F. 02257410981.

3) Committente la prestazione tecnica (Liquidatrice)

Dott.ssa VALERIA MATTIOLI, Dottore Commercialista, con studio in Piazza della Loggia n° 5 - 25121 BRESCIA

Tel. 030/24.08.140 Email: studio.valeriamattioli@gmail.com

4) Ubicazione

Il compendio immobiliare sorge nella periferia est, proprio all'ingresso della frazione di Sucinva, nel comune bresciano di Lozio, in Vallecamonica.

Questo borgo montano si caratterizza per una struttura amministrativa e geografica ripartita in quattro nuclei distinti, ovvero le frazioni di Laveno, Sucinva, Villa e Sommaprada. Tra queste, Sucinva rappresenta la realtà più raccolta e spopolata dell'intero comprensorio, mantenendo un'atmosfera di quiete e isolamento.

Nello specifico, il fabbricato si trova ai piedi della strada in salita che conduce verso la casa di riposo Villa Mozzart, occupando una posizione di passaggio obbligato per chi accede all'abitato.

5) Descrizione Sommaria

Il compendio oggetto d'analisi si compone essenzialmente di un corpo di fabbrica principale, un tempo adibito a plesso scolastico, e dalle relative corti pertinenziali, tutte in proprietà, talune non pienamente in disponibilità, perché di fatto gravate da pubblico utilizzo.

La struttura risale agli inizi degli anni '60, in quanto edificata per iniziativa dell'amministrazione comunale di Lozio con l'intento di fornire alla frazione di Sucinva nuovi ambienti funzionali alle esigenze scolastiche della località.

Dal punto di vista architettonico, l'immobile si eleva per due piani fuori terra e mantiene la ripartizione interna dell'epoca, originariamente organizzata in aule didattiche, vani accessori e servizi igienici. Completano una tettoia a sud, in stato di crollo, ed abusiva.

Il prolungato stato di inutilizzo ha tuttavia inciso profondamente sulle condizioni dell'edificio, che attualmente manifesta un avanzato degrado e una condizione di abbandono tali da imporre un intervento di ristrutturazione integrale per ogni ipotesi di riutilizzo.

Oltre al fabbricato, la consistenza immobiliare include una corte di pertinenza esclusiva e diverse aree urbane limitrofe. A queste ultime si farà riferimento in un paragrafo dedicato, dato che tali spazi risultano ancora oggi impiegati dall'ente pubblico per finalità di interesse collettivo.

6) Esame Catastale

Comune catastale e censuario di Lozio – Brescia (Codice Catastale E706)

Per una migliore e più puntuale identificazione dell'immobile, si rimanda a quanto riportato nell'allegato denominato " Documentazione Catastale". Tale fascicolo raccoglie le visure aggiornate, gli estratti di mappa e le relative schede planimetriche ufficiali, documenti tutti regolarmente estratti dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili in analisi risultano allibrati al Catasto telematico di Brescia, censuario di Lozio, foglio NCT/14. In precedenza vigeva il foglio SOM/11, soppresso a seguito del recente riordino catastale, in datti dal 21/04/2022.

CATASTO FABBRICATI

NCT/14, mappale 3627 sub. 2, C/2 di classe 1, mq. 271, superficie catastale 436, Rendita € 307,91.

NCT/14, mappale 1260 sub. 13, categoria F5 (Lastrico Solare) , mq. 128.

NCT/14, mappale 1260 sub. 9, categoria F1 (Area Urbana) , mq. 170.

NCT/14, mappale 1260 sub. 10, categoria F1 (Area Urbana) , mq. 482.

NCT/14, mappale 1260 sub. 11, categoria F1 (Area Urbana) , mq. 372.

NCT/14, mappale 1260 sub. 12, categoria F1 (Area Urbana) , mq. 108.

CATASTO TERRENI

Mappale 1222, prato di classe 2°, mq. 486, RD € 1.63, RA € 1.25.

Mappale 1258, seminativo di classe 3°, mq. 369, RD € 1.05, RA € 0.76.

Conformità Catastale	Si	☐	Agg	☒	No	☐

Il Decreto Legge n° 78 del 2010, stabilisce che, a pena di nullità, gli atti pubblici e le scritture private autenticate aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere precisi riferimenti catastali.

Nello specifico, la conformità oggettiva riguarda la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e i dati catastali, inclusa la planimetria depositata in catasto. La legge richiede che il venditore dichiari nell'atto che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato reale dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Se questa coerenza manca e non viene dichiarata correttamente, l'atto è considerato nullo, rendendo di fatto impossibile la vendita o il trasferimento della proprietà.

La conformità soggettiva, invece, si riferisce all'allineamento tra le risultanze dei registri immobiliari e i dati del catasto per quanto riguarda l'intestazione della proprietà. Questo significa che i soggetti che risultano proprietari in conservatoria devono corrispondere esattamente a quelli indicati al catasto. Prima della stipula dell'atto, il notaio è tenuto a verificare questa corrispondenza per garantire la continuità delle trascrizioni e la certezza del diritto.

La Circolare n° 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio, ha poi chiarito che la nullità dell'atto non scatta in presenza di lievi difformità che non hanno rilevanza catastale, ossia quando le variazioni nello stato di fatto dell'immobile rispetto alla planimetria depositata sono di natura puramente grafica o talmente lievi da non comportare una variazione del numero dei vani o un mutamento della categoria e della classe, e di conseguenza non determinano un aumento della rendita catastale attribuita all'unità immobiliare.

CONFORMITÀ SOGGETTIVA

Conformità Soggettiva	Si	☐	Agg	☒	No	☐

La visura catastale riporta le generalità della società in modo regolare.

Comunque alla vigilia dell'atto circolatorio, potrebbe risultare necessaria un'istanza telematica di aggiornamento, tendente ad introdurre l'indicazione "Società in Liquidazione ". Come in eventuale visura camerale.

CONFORMITÀ OGGETTIVA

Conformità Oggettiva	Si	☐	Agg	☐	No	☒

Relativamente al fabbricato principale, mappale 3627, si precisa che lo stesso è stato accatastato nel 2012, a seguito di Denuncia per nuova costruzione, n° BS0064584 in atti dal 12/03/2012. Trattavasi del SOM/11 mappale 3627 sub. 2.

È seguita la variazione catastale n° BS0219273, in atti dal 17/10/2017, mediante la quale l'originario sub. 1 è divenuto il SOM/11 mappale 3627 sub. 1.

È seguita il riordino fondiario, d'ufficio, del 21/04/2022, con l'attribuzione del foglio NCT/14, mappale 3627 sub. 2.

Classato in C/2 (Magazzini e locali di Deposito), Classe 2°, consistenza catastale mq. 271, consistenza effettiva mq. 436, rendita € 307,91.

La relativa scheda planimetrica, del 2017, indica " Depositi " in luogo delle " Ex Aule". Da qui l'attribuzione catastale in C/2.

In data 30 marzo 2026, il sottoscritto ha intrattenuto un incontro telematico con il servizio di assistenza all'utenza professionale del Catasto Fabbricati di Brescia, relativo all'appuntamento n° 42624653824.

Nel corso del confronto è emersa la necessità di procedere a una variazione della documentazione tecnica, poiché l'attuale classamento dell'immobile non risulta coerente con la sua effettiva natura e destinazione storica. L'amministrazione catastale ha pertanto richiesto la ripresentazione della scheda planimetrica, all'interno della quale dovranno essere indicati i locali come " Ex Aule" scolastiche, correggendo la precedente e impropria denominazione di " Depositi ".

Tale aggiornamento deve altresì *comportare la variazione della categoria catastale dall'attuale C/2 alla categoria A/10*, specifica per uffici e studi privati. Quest'ultima rappresenta infatti la classificazione usuale per gli edifici scolastici pubblici di dimensioni contenute, proprio come il fabbricato in esame.

Nella relazione tecnica del DocFa di variazione, dovrà essere sottolineato lo stato di conservazione precario dell'immobile, e le sue condizioni di degrado.

Demolizione Tettoia Abusiva	Si	☐	Agg	☒	No	☐	

Dall’esame della scheda catastale del 2017 emerge chiaramente la presenza della tettoia abusiva, la cui situazione verrà approfondita nel paragrafo successivo, relativo all’analisi edilizia e autorizzativa del compendio. *Poiché sotto il profilo urbanistico è prevista la demolizione del manufatto con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, si rende necessario procedere anche al corrispondente adeguamento della documentazione catastale per eliminare la struttura dalla cartografia ufficiale.*

Per regolarizzare tale situazione, occorrerà predisporre due distinte pratiche. La prima dovrà essere presentata al Catasto Terreni per registrare la demolizione della tettoia attraverso la procedura Pregeo, aggiornando la mappa particellare. La seconda operazione riguarderà invece il Catasto Fabbricati e consisterà nella presentazione di una denuncia di variazione tramite la procedura Docfa, finalizzata all'aggiornamento della planimetria e alla definitiva cancellazione del manufatto abusivo e demolito. Contestualmente la variazione di classamento da C/2 a A/10.

7) Esame Edilizio Autorizzativo

Per una migliore e più puntuale identificazione delle problematiche edilizie autorizzative, si rimanda a quanto riportato nell'allegato denominato “ Documentazione Edilizia Autorizzativa ”. Tale fascicolo raccoglie le seppur sommarie indicazioni dell’Accesso agli Atti in UTC, e le indicazioni minimali, ma sufficienti, alla definizione delle procedure di conformazione.

In data 28/03/2026, il sottoscritto si è recato presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Lozio al fine di accertare lo stato edilizio e autorizzativo dell'immobile.

Durante l'incontro, il tecnico comunale ha confermato le informazioni già in possesso della liquidatrice, ovvero l'esistenza della sola deliberazione n° 26 del 30/06/1959, registrata al protocollo 1486. Tale atto riguardava “ l’approvazione del progetto esecutivo e dei capitolati speciali d’appalto per la costruzione di un edificio scolastico nella frazione di Sucinva”.

Stando a quanto riferito dal tecnico, questa delibera costituisce l'unico titolo edilizio reperibile agli atti, come già riscontrato in occasione di precedenti istanze di accesso presentate da interessati, ex ante.

L'analisi del relativo faldone documentale ha evidenziato la presenza dei soli capitolati d'appalto, mentre risultano totalmente assenti gli elaborati progettuali e i disegni tecnici. Di conseguenza, non è stato possibile rinvenire la documentazione grafica necessaria a definire con esattezza la corrispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente in origine realizzato, ad inizio anni ’60.

Conformazione Edilizia originaria	Si	☐	Agg	☒	No	☐

L'assenza degli elaborati grafici originali impone la necessità di procedere alla definizione dello stato legittimo dell'immobile attraverso una ricostruzione della sua conformazione originaria. Tale procedura trova il proprio fondamento giuridico nelle disposizioni contenute nell'Art. 9/bis del Testo Unico sull'Edilizia, ovvero il DPR 380/01, articolo che disciplina specificamente la documentazione amministrativa e lo stato legittimo degli immobili. La norma stabilisce infatti che, per i fabbricati realizzati in epoche in cui non era obbligatorio acquisire un titolo edilizio formale, o nei casi in cui sussista un principio di prova dell'esistenza del titolo abilitativo del quale però non sia reperibile copia integrale, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni contenute nell'ultimo intervento edilizio disciplinato.

Nel caso specifico, la delibera di approvazione del progetto e i capitolati d'appalto rinvenuti presso l'amministrazione comunale costituiscono quel principio di prova necessario per attestare la legittimità della costruzione, nonché la sua epoca costruttiva. Per sopperire alla mancanza degli elaborati grafici originari, questi possono derivare da un'attuale rilievo, graficamente restituito, e presentato in occasione di titoli edilizi successivi, anche parziali.

Sempre nel corso del sopralluogo effettuato il 28 marzo, il sottoscritto ha potuto constatare l'effettiva consistenza di quanto edificato in origine, rilevando un volume edilizio racchiuso entro murature che presentano le caratteristiche costruttive tipiche degli anni '60. All'interno degli spazi, la distribuzione dei locali riflette chiaramente la funzione originaria, con la suddivisione nelle diverse aule scolastiche complete dei relativi servizi igienici.

Tali elementi strutturali e distributivi, tuttora presenti e visibili in loco, permettono di riscontrare in modo inequivocabile la configurazione iniziale del fabbricato nato per ospitare le scuole della frazione di Sucinva.

Difformità Edilizia Parziale	Si	☒	Agg	☐	No	☐

In occasione del sopralluogo è stata tuttavia riscontrata una difformità edilizia rappresentata da una precaria tettoia situata sul lato sud dell'originario fabbricato scolastico.

La struttura, realizzata in legno con una copertura in materiale traslucido, si trova ormai in uno stato di crollo, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata nel plico della " Documentazione Edilizia Autorizzativa ".

Risulta evidente che tale manufatto sia stato aggiunto in un'epoca successiva agli anni '60 e, pertanto, non può essere ricondotto alla conformazione originaria dell'immobile né legittimato attraverso le modalità precedentemente descritte.

Di conseguenza, questa aggiunta deve essere considerata a tutti gli effetti un'opera difforme sotto il profilo edilizio, non essendo supportata da alcun titolo autorizzativo.

L'opera non risulta peraltro suscettibile di sanatoria, pur essendo potenzialmente ammessa dalle norme dell'attuale strumento urbanistico vigente. La precarietà strutturale del manufatto, che si presenta ormai in un evidente stato di crollo, ne impone infatti la demolizione definitiva e il successivo ripristino dello stato dei luoghi.

Procedura di Conformazione e Messa in Pristino	Si	☐	Agg	☒	No	☐

Come ampiamente descritto in precedenza, il compendio in questione necessita di un'attività burocratica di “Conformazione Edilizia”, volta a rappresentare graficamente quanto realizzato negli anni ‘60 in attinenza all'edificio scolastico originario, parallelamente a un intervento di messa in pristino relativo alla tettoia di più recente costruzione.

Come concordato con l'ufficio tecnico comunale, durante l’accesso, l'ottenimento di un titolo edilizio finalizzato alla demolizione della tettoia rappresenta l'occasione ideale per procedere alla conformazione del vecchio fabbricato. Tale procedura permetterà di eseguire il rilievo integrale dello stabile e di produrre un elaborato grafico appropriato, colmando così la lacuna documentale della pratica originaria e restituendo all'immobile la necessaria regolarità formale.

Il titolo edilizio della tettoia sarà un Permesso di Costruire per la messa in pristino a seguito di difformità edilizie. Questa l’occasione per la conformazione formale del vecchio immobile.

Sara quindi necessaria la presentazione della seguente successione di Tavole Grafiche, sommariamente indicate nel plico della “Documentazione Edilizia” :

Tavola 1 - Stato Autorizzato (Deliberazione 1959) rappresentante la situazione autorizzativa originaria: Scuola con aule, servizi ed accessori .

Tavola 2 - Stato Attuale rappresentante la fedele situazione attuale, opportunamente rilevata e restituita graficamente.

Tavola 3 Stato a Messa in pristino, rappresentazione simile alla Tavola 1, però con indicato disponibile per futuri interventi edilizi.

Tavola 4 Raffronto, comparazione con il metodo dei gialli rossi.

Considerato che il cambio di destinazione d'uso da plesso scolastico a immobile disponibile - confermato delle pratiche catastali presentate negli anni 2012 e 2017 - è avvenuto senza titolo edilizio, si rende necessario regolarizzare la posizione dell'intero compendio. A tale scopo, e in relazione alla sanzione amministrativa prevista per la realizzazione abusiva della tettoia, è stato concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale che il permesso di costruire sarà rilasciato ai sensi dell'articolo 34 ter del DPR 380/01. Tale procedura comporterà il versamento di una sanzione pecuniaria calcolata nella misura minima prevista dall'articolo 36 bis, comma 5, punto b) della medesima normativa, quantificata in € 1.032,00.

8) Note in merito al Mappale 1260

Per una migliore e più puntuale identificazione delle problematiche relative al mappale 1260, si rimanda a quanto riportato nell'allegato denominato " Note al Mappale 1260 ".

Problematiche di Possesso, Aree già esservite ad Uso Pubblico a favore dell'AC di Lozio	Si	☒	Agg	☐	No	☐

Come chiaramene indicato nel paragrafo relativo alla documentazione catastale, il mappale 1260 si presenta come un insieme di unità immobiliari con destinazioni d'uso differenziate, delle quali la società in liquidazione detiene *formale proprietà* dei subalterni 9, 10, 11, 12 e 13. *Diversa è invece la situazione di possesso attuale.*

Nello specifico, il subalterno 13 costituisce il lastrico solare sovrastante le autorimesse di terzi, ma risulta di fatto utilizzato come parcheggio comunale all'ingresso della frazione di Sucinva. Il subalterno 12 è occupato dal parco giochi comunale, mentre il subalterno 9 si configura come uno slargo stradale asfaltato. Il subalterno 10, invece, funge da strada di accesso alle sottostanti autorimesse di proprietà terza; tale passaggio è totalmente svincolato e non asservibile al fabbricato principale a causa di un elevato muro di sostegno che separa fisicamente il subalterno 10 dal subalterno 11. Quest'ultimo rappresenta, di fatto, l'unica area in piena disponibilità alla società in liquidazione, seppur muro e scarpata a sostegno del pendio retrostante, ossia dei luoghi di cui al sub. 10.

In previsione del futuro atto di trasferimento, appare opportuno tenere in debita considerazione detta situazione di fatto, ovvero, il pubblico possesso delle aree da parte dell'A.C. di Lozio, dunque l'asservimento all'uso pubblico.

I futuri assegnatari *dovranno essere preventivamente informati di tale circostanza*, affinché possano regolarizzare i rapporti con l'amministrazione comunale in una fase successiva alla vendita.

Tale operazione potrebbe assumere rilievo anche sotto il profilo urbanistico, nell'evenienza del loro computo come cessioni pubbliche, obbligatorie nell'ambito di futuri interventi edilizi sul compendio.

9) Muri di sostegno a valle, confinanti con la strada pubblica

Nel corso del sopralluogo ricognitivo, recentemente effettuato dal sottoscritto, è stato possibile accertare la presenza di alcuni muri di sostegno situati a valle del compendio, precisamente in posizione meridionale rispetto ai mappali 3627 e 1258. Tali manufatti delimitano la proprietà rispetto alla sottostante strada comunale di natura campale e presentano caratteristiche costruttive eterogenee. Una parte prevalente di queste opere risulta realizzata in pietrame a secco secondo tecniche risalenti a tempi remoti, mentre altre porzioni mostrano segni di interventi più recenti eseguiti con l'impiego di pietrame e calcestruzzo.

Sotto il profilo della stabilità, sebbene a un primo esame visivo le strutture non manifestino segni evidenti di un imminente collasso, non è attualmente possibile rilasciare alcuna dichiarazione di idoneità statica. La valutazione della resistenza strutturale rimane un’incognita che richiede particolare attenzione, soprattutto in considerazione del fatto che tali muri sovrastano una pubblica via. Pertanto, un semplice accertamento a vista non può ritenersi sufficiente per garantire la sicurezza del sito.

Si rende necessaria l'esecuzione di verifiche tecniche approfondite che non si limitino all'osservazione esterna ma che prevedano, se opportuno, indagini di carattere invasivo e distruttivo per sondare la reale consistenza interna dei materiali e del terreno retrostante.

Risulta fondamentale che ogni potenziale futuro assegnatario sia debitamente informato circa lo stato di incertezza strutturale di tali opere, affinché possa valutare consapevolmente gli oneri e le responsabilità connessi alla loro manutenzione o al loro necessario consolidamento.

10) Identificazione Urbanistica (Strumento urbanistico Vigente)

Zona Urbanistica	*Residenziale*	
NTA Art 63	*B2 – Aree Residenziali a media densità*	
NTA Art 36	*Ambiti soggetti a recupero urbano*	
PdS	*Servizi Pubblici*	
NAF	*Nucleo Antica Formazione*	
	Zona agricola E2 prevalentemente boscata	

Ai fini dell'identificazione urbanistica delle aree in oggetto, si abbia a riferimento il plico denominato " Documentazione Urbanistica ", che contiene gli stralci significativi del PGT, dedotti dal portale PGTWeb della Regione Lombardia.

Quindi il Certificato di Destinazione Urbanistica CTU, conseguito dalla Liquidatrice, a seguito di richiesta del 07/03/2026.

Va innanzitutto precisato che il sub. 13, del mappale 1260, è urbanisticamente destinato ai Servizi Pubblici (campitura in azzurro), così come gran parte dei sub 9, 10 e 12. Ciò conferma dell'assevibilità pubblica già enunciata nella presente relazione.

Il mappale 3627, quale particella principale, interessata dal sedime del fabbricato ex scuola, è interamente ricadente in zona edificabile residenziale B2.

Del soprastante mappale 1260, i sub. 9, 10, 11, in parte appartengono anch'essi alla zona B2.

Il mappale 1258, ubicato a confine ovest rispetto alla scuola, è prevalentemente ricadente in zona agricola prevalentemente boscata E2, con una piccola particola a monte in zona B2.

Il contrapposto mappale 1222, a est della scuola, ricade prevalentemente in zona agricola boscata E2, con piccole particole in zona B2 e A del Nucleo di antica formazione.

La zona agricola boscata E2, interessa anche alcune porzioni dei sub. 10, 11 e 12 del mappale 1260.

La zona agricola consente meramente l'edificazione rurale, riservata agli imprenditori agricoli, nella fattispecie con le limitazione e la vincolistica del bosco. Pertanto non prevede alcun intervento urbanistico a favore dell'immobile in analisi. Cosi come la zona del nucleo di antica formazione.

La zona destinata ai pubblici servizi conferma l'assoggettabilità dei subalterni già menzionati ai servizi collettivi, del Piano dei Servizi, PdS, come già di fatto in essere.

Più permessiva da un punto di vista edificatorio è invece la zona edificabile residenziale B2, definita " Ambiti Residenziali B2 a media densità" , disciplinata dall'art. 63 delle NTA. Con i seguenti indici:

B2 - Aree residenziali a media densità

- IE max 0,35 mq/mq
- H max 9,30 m (3 piani abitabili)
- RC max 50%.

Nella fattispecie detto comparto appartiene agli ambiti soggetti a recupero urbano, assoggettati alle particolari norme dell'Art. 36 delle NTA , alle quali si rimanda.

Comunque qualsiasi intervento edilizio consistente dovrà essere assoggettato alla redazione di un piano di recupero a termini di legge.

Sono previsti interventi ristrutturativi, nelle diverse tipologie di cui all'art. 3 del D.R.P. 380/01, qualsiasi grado.

10/a) Surplus edificatorio

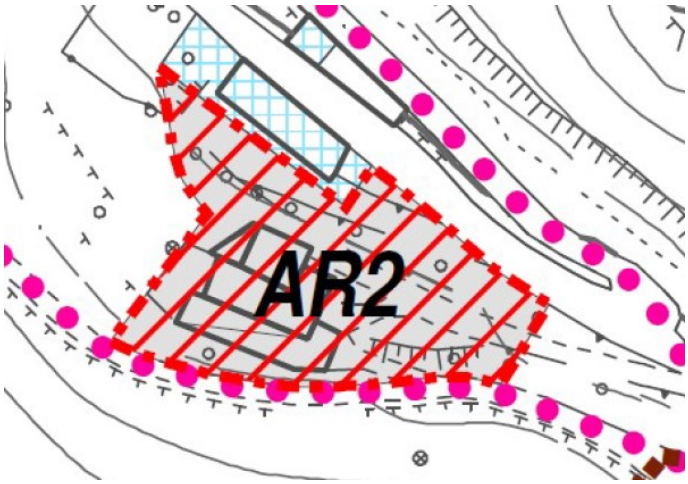
Surplus Edificatorio	Si	☒	Agg	☐	No	☐

La determinazione della superficie fondiaria di norma avviene assumendo l'estensione del lotto destinato all'edificazione, e deve essere definita con precisione attraverso un rilievo dettagliato eseguito direttamente sul posto.

Nella fattispecie considerata, il lotto edificabile coincide principalmente con l'intera superficie del mappale 3627, che ricade integralmente all'interno della zona B2.

Tuttavia, emerge una complessità operativa per i mappali confinanti, identificati con i numeri 1260, 1258 e 1222, i quali presentano porzioni inserite nella medesima zona B2, ma che risultano difficilmente individuabili mediante un riscontro fisico sul terreno.

Per ovviare a tale incertezza e in accordo con le indicazioni fornite dal tecnico comunale, si è stabilito che la superficie fondiaria possa essere calcolata deducendo l'area per via grafica direttamente dalla cartografia del Piano di Governo del Territorio. Tale operazione si basa sulla ponderazione dello spazio delimitato all'interno del comparto PA denominato AR2, facilmente riconoscibile per la caratteristica campitura rossa a righe oblique riportata negli elaborati allegati.



Il sottoscritto ha pertanto elaborato con Autocad detta area deducendo una superficie fondiaria, graficamente calcolata, pari a *mq. 1800* ed una corrispondente *SLP pari a mq. 1800 x 0.35 = mq. 630,00 .*

Dato da assumere in via puramente indicativa nell'ambito della presente ponderazione preliminare e sintetica, restando inteso che saranno necessari ulteriori approfondimenti tecnici, nell'eventualità di un futuro progetto di sviluppo immobiliare.

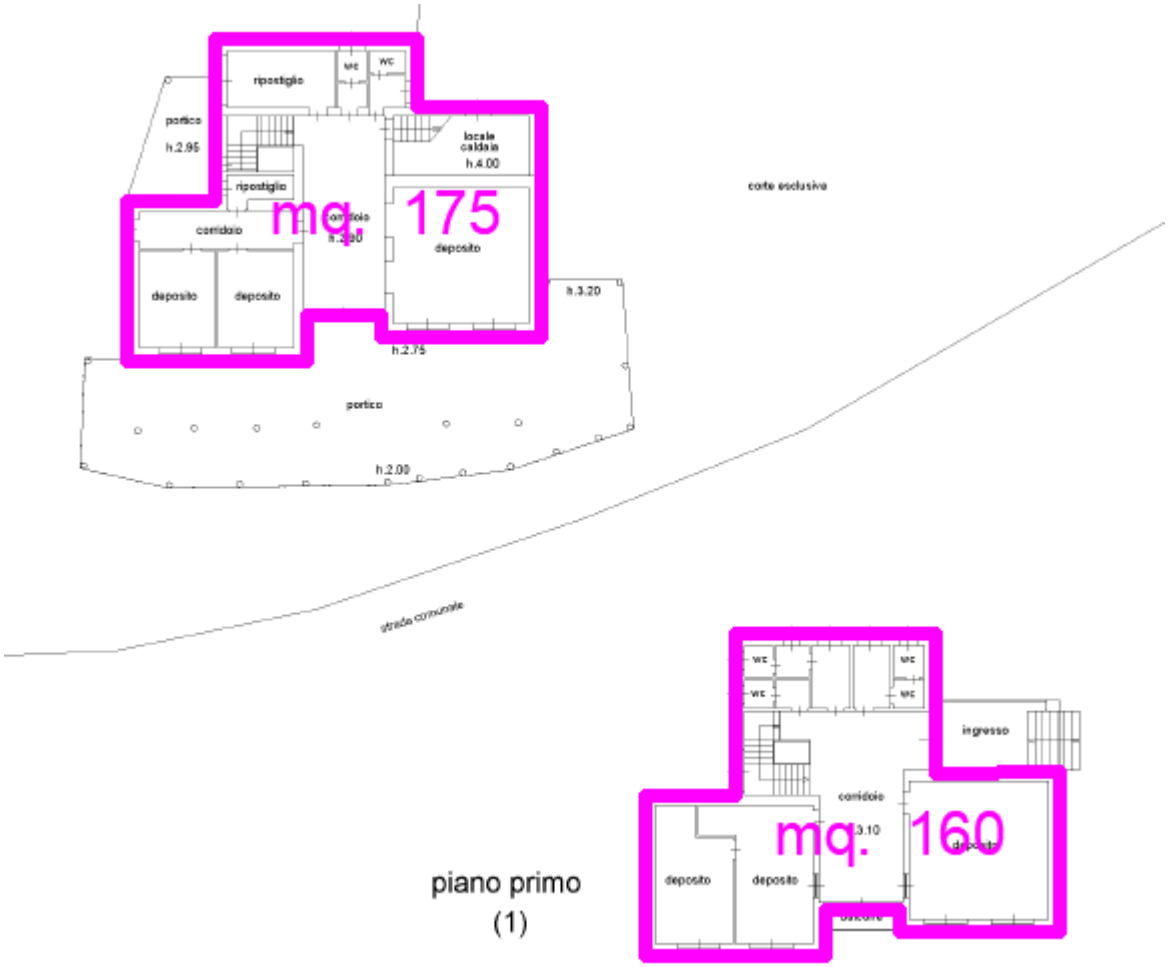


La SLP esistente, relativa al fabbricato ex scuole, viene, anche in tal caso, assunta in via puramente indicativa, sulla scorta della menzionata scheda catastale.

Considerando la sola porzione racchiusa dalle murature, escluso il portico a lato sud da demolire.

Anche escluso il portico a lato N/O e il portico d'ingresso a lato N/E, perché la loro superficie non supera il 30% della SPL dell'intero edificio.

SLP, piano terra mq. 175,00. SLP piano primo mq. 160,00. Per complessivi mq. 335,00.



Surplus Edificatorio Teorico: mq. 630 – 335 = mq. 295,00.

Surplus Edificatorio Teorico : da ponderate in sede esecutiva	Si	☐	Agg	☒	No	☐

La valutazione del surplus edificatorio deve essere necessariamente rimandata a una successiva fase esecutiva, da svilupparsi sulla base di un progetto dettagliato che verifichi innanzitutto la fattibilità tecnica dell'intervento sul posto. Risulta infatti indispensabile accertare se tale incremento volumetrico, in relazione alle preesistenze, sia coerente con la specifica morfologia del terreno e possa integrarsi armoniosamente nel contesto locale.

Tale analisi deve inoltre essere ponderata con estrema attenzione rispetto alle rigorose normative ambientali e paesaggistiche che regolano l'area, trattandosi di una zona caratterizzata da un'elevata sensibilità. Oltre ai vincoli attuali, sarà fondamentale verificare la compatibilità delle scelte progettuali con le disposizioni che potrebbero sopraggiungere durante la redazione dello specifico piano di recupero, assicurando così che ogni previsione costruttiva sia pienamente conforme agli orientamenti urbanistici e di tutela del territorio.

11) Vincolistica

Si passano in rassegna i Vincoli di natura Ambientale – Paesaggistica, Idraulici - Idrogeologici.

Ai fini della vincolistica si faccia riferimento agli stralci cartografici contenuti nel plico denominato " Documentazione Urbanistica ", dedotto dal vigente P.G.T. e dalla cartografia telematica di pubblico dominio, Regione Lombardia, e Geoportale della Vallecamonica.

11/a) Vincoli Idro-Geologici

Vincolo Idrogeologico ex R.D. 3267/1923	Si	☒	Agg	☐	No	☐

Il sito di appartenenza è interessato da Vincolo Idrogeologico, R.D. 3267 del 1923.

Vincolo PAI	Si	☒	Agg	☐	No	☐

Classe 1	*Fattibilità Senza limitazioni*	☐
Classe 2	*Fattibilità Modeste limitazioni*	☒
Classe 3	*Fattibilità Consistenti limitazioni*	☐
Classe 4	*Fattibilità Consistenti limitazioni*	☐

In relazione al Piano Geologico Comunale il fabbricato rientra in zona a Classe di Fattibilità 2, con Modeste Limitazioni edificatorie.

Vincolo Idraulico	Si	☐	Agg	☐	No	☒

Non è presente alcun vincolo di natura idraulica.

11/b) Vincoli Ambientali

Riferimento Normativo : D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004, noto anche come il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", quale normativa italiana che stabilisce le disposizioni per la protezione e la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico dell'Italia.

Vengono contraddistinti i Beni Culturali da quelli Paesaggistici:

I Beni Culturali sono definiti come cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e altri beni indicati dalla legge o riconosciuti come tali.

I Beni Paesaggistici sono quegli elementi del territorio che sono oggetto di protezione per le loro caratteristiche naturali, storiche e estetiche.

Bene Culturale – ex Art. 10 D.Lgs 42/04		Si	☐	Agg	☐	No	☒
Comma							

Bene Paesaggistico - ex Art. 136 D.Lgs 42/04		Si	☐	Agg	☐	No	☒
Comma 1/--)							

Bene Paesaggistico - ex Art. 142 D.Lgs 42/04 *Aree Tutelate per legge (ex Galasso)*		Si	☐	Agg	☐	No	☒

Comma 1a)	*Territori costieri nella fascia dei 300 dai Mari*	☐
Comma 1b)	*Territori costieri nella fascia dei 300 dai Laghi*	☐
Comma 1c)	*Territori nella fascia dei 150 dai Fiumi*	☐
Comma 1/d)	*Montagne sopra i 1600 mlm*	☐
Comma 1/e)	*Ghiacciai e circhi glaciali*	☐
Comma 1/f)	*Parchi e Riserve Nazionali*	☐
Comma 1/g)	*Foreste e Boschi*	☐
Comma 1h)	*Aree asse nate alle università agrarie e le zone ad usi civici*	☐
Comma 1i)	*Zone Umide*	☐
Comma 1l)	*Vulcani*	☐
Comma 1m)	*Zone di Interesse Archeologico*	☐

PGT	*Vincoli Ambientali e Naturalistici di norme urbanistiche comunali*	☐

Sensibilità Paesistica	Si	☒		Agg	☐	No	☐

Classe 1	*Molto Bassa*	☐
Classe 2	*Bassa*	☐
Classe 3	*Media*	☐
Classe 4	*Elevata*	☒
Classe 5	*Molto Alta*	☐

11/c) Destinazione Urbanistica (Vincolo Infrastrutturale)

Vincolo Infrastrutturali	Si	☐	Agg	☐	No	☒

Fasce di Rispetto e Tutela						
Strade di Tipo Autostrade Ss Sp Sc Vicinale	Si	☐	Agg	☐	No	☒
Elettrodotto MT – AT	Si	☐	Agg	☐	No	☒
Canali di Bonifica	Si	☐	Agg	☐	No	☒
Allargamento	Si	☐	Agg	☐	No	☒
Captazione Idrica	Si	☐	Agg	☐	No	☒
Reticolo Idrico Minore – Canali Irrigui	Si	☐	Agg	☐	No	☒
Deputazione	Si	☐	Agg	☐	No	☒
Cimiteriale	Si	☐	Agg	☐	No	☒
Aree percorse dal fuoco	Si	☐	Agg	☐	No	☒
Naturalistica - Vedutistica	Si	☐	Agg	☐	No	☒
Monumentale – Storico – Culturale	Si	☐	Agg	☐	No	☒
Itinerari a fruizione paesistica	Si	☒	Agg	☐	No	☐
Viabilità storica	Si	☒	Agg	☐	No	☐
Servizi Esistenti (Sub. 12-13-e 9)	Si	☒	Agg	☐	No	☐

Allegati:

1) Documentazione Catastale
2) Documentazione Edilizia Autorizzativa
3) Documentazione Urbanistica
4) Note al mappale 1260

Ossimo li 23/04/2026

Geom. ALEANDRO BOTTICHIO
Albo Geom. e G.L. Bre
n° 3788