

ALLEGATO \_ **A**

## CASCINA DOSSELLO

VIA PIACENZA 62 \_ CREMA, CR  
PROPRIETA' GATTI - GHILARDI - GATTI srl

### **PIANO ATTUATIVO**

AI SENSI DEGLI ARTT. 22.3.1.2 E 22.3.1 11 DEL PGT

### **INTERVENTO DI RECUPERO PER RIUSO**

**"CASCINA DOSSELLO"**

**AD USO RESIDENZIALE**

### RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA

11.01.2021

AGG. 08.03.2021

AGG. 28.04.2021

#### PROGETTISTI

ANGELO BIANCO MARA GOTTI ARCHITETTI

ITALIA 24123 BERGAMO VIA BAIONI 5A +39 035 245170 [studio@biancogottiarchitetti.it](mailto:studio@biancogottiarchitetti.it)

#### CONSULENZA URBANISTICA

DANIELE CHIAROLINI ARCHITETTO

ITALIA 24068 SERIATE (BG) VIA CERIOLI 42 +39 035 222221 [posta@studiochiarolini.it](mailto:posta@studiochiarolini.it)

1. **OBIETTIVI E CRITERI DEL PROGETTO**
2. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
3. **VINCOLI SOVRAORDINATI**
4. **FATTIBILITÀ GEOLOGICA**
5. **CLASSIFICAZIONE URBANISTICA**
6. **PROVVEDIMENTI ABILITATIVI**
7. **DIMENSIONAMENTO**
8. **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**
9. **DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI / DI USO PUBBLICO**
10. **CONTRIBUZIONE COMUNALE COMPLESSIVA**
11. **ELABORATI DI PIANO ATTUATIVO**

**ALLEGATO**

**Dichiarazione ing. Mario Myallonier**

## 1. OBIETTIVI E CRITERI DEL PROGETTO

*"L'antichità non ci è data in consegna di per sé, non è lì a portata di mano; al contrario tocca proprio a noi saperla evocare."  
Novalis*

*"...se la nuova opera fosse soltanto conforme a quella del passato, essa in definitiva non sarebbe neppure conforme, poiché non sarebbe nuova e quindi non opera d'arte. Con il che non intendiamo dire che la novità è tanto più pregevole quanto più si adatta all'ordine esistente; ma il fatto che vi si adatti è una prova del suo pregio: una prova, è vero, che si può accertare solo lentamente e con grande cautela, perché nessuno di noi è giudice infallibile del rapporto fra presente e passato."  
T.S. Eliot\_tradizione e talento individuale*

L'opportunità della presentazione del Piano Attuativo per il ri-utilizzo della Cascina Dossello per un suo uso residenziale offre il primario e fondamentale risultato della sua riqualificazione, consentendone il ritorno tra gli spazi vitali e abitati, sottraendolo alla condizione attuale di abbandono e oblio. Due unità residenziali, che diventeranno l'abitazione per la famiglia proprietaria dell'immobile, trovano con il progetto di riuso collocazione nei volumi costruiti della Cascina, senza modificarne forma, altezza e volume.

Il progetto risponde alle esigenze abitative del programma nel rispetto delle qualità e dell'identità dell'edificio che vengono riconosciute nella sua forma unitaria di recinto e nella sua straordinaria dimensione.

Lo spazio costruito cinge in maniera perentoria e suggestiva lo spazio interno completamente libero. Queste condizioni evocano con chiarezza la tipologia della cascina lombarda che anche in questo caso viene declinata con l'individuazione di un corpo principale più consistente, a nord e maniche più basse che si dispongono a completarne il perimetro negli altri tre lati.

Si è lavorato praticando il concetto di tradizione, nel suo significato complesso consapevoli della sua pericolosa ideologizzazione, ma che fuori da ogni retorica non può mai essere assimilato a fasullo o posticcio, e che al contrario, implica grande attenzione ad evitare pericolosi scivolamenti verso suggestioni vernacolari o neo romanticismi capricciosi e di facile consumo, evitando di scadere nella parodia.

Tradizione non può essere un concetto statico che designa un periodo storico per definizione concluso, al contrario, se strumento operativo, non può che essere meccanismo dinamico, lontano dal sentimento della nostalgia.

La tradizione del paesaggio agricolo, rifacendosi ai concetti di: semplicità, necessità, umile intelligenza, essenzialità che gli edifici rurali hanno sempre posto in essere, si smarca, anche nel caso della Cascina Dossello, dal superfluo e da rappresentatività enfatiche, praticando quale scelta espressiva l'estrema essenzialità.

Il progetto elabora le richieste del nuovo programma consapevole che il ri-uso presenta problemi noti, quali condizioni e condizionamenti specifici, che impongono di scegliere e distinguere con cura evitando di confondere, per ri-significare e ri-valutare. Ciò rende necessaria un'analisi critica delle potenzialità e delle possibilità del nuovo utilizzo nella contemporaneità, quali standard di abitabilità e comfort, necessità di contenimento energetico e di adeguata resistenza strutturale e sismica.

D'altro canto il riuso offre la possibilità, ormai evidentemente preziosissima, di non sprecare nuovo suolo.

Strategico per il lavoro di progetto diventa armonizzare al contesto specifico esigenze pratiche ed economiche ma anche energetiche, muovendo verso un concetto di qualità sostenibile in senso assoluto. Razionalizzando e riarticolarlo volumi e superfici nella ricerca di equilibrio tra opportunità e responsabilità, per comprendere cosa sia possibile fare, ma soprattutto cosa sia giusto fare, nella ricerca di un nuovo principio d'ordine.

Risulta necessario quindi definire con lucidità i metodi che si vogliono praticare e gli obiettivi che si vogliono raggiungere a garantire coerenza e chiarezza dei risultati che si intendono perseguire senza ipocrisia. Nel caso del progetto di ri-uso della Cascina Dossello, garanzia ne vuole essere la semplicità quale categoria riconosciuta della specificità tipologica ma che si vuole confermare anche quale paradigma di espressività che il progetto intende usare.

Semplicità intesa quale qualità poco vistosa ma in grado di rendere l'ordinarietà una "condizione speciale" in una rinnovata integrità architettonica che si emancipa dalla retorica del fascino della rovina.

Il perimetro proposto quale ambito urbanistico del Piano Attuativo viene definito, a nord, con la parallela al cavalcavia (SP 415) distante 21 mt; a est, con la recinzione esistente lungo la via Piacenza (SP 5971); a ovest, con il confine di proprietà tra la Cascina e l'edificio industriale adiacente, acquisendone una piccola parte, rimanendo all'interno dell'area definita ad uso agricolo dal PGT; e a sud, dal confine di proprietà. La superficie complessiva risulta in questo modo di mq. 6.460.

L'ampliamento rispetto a quanto individuato dal PGT sembra coerente con l'individuazione della nuova strada di ingresso che ne definisce il limite.

L'utilizzo a parco alberato risulta per altro compatibile con la destinazione agricola definita dal PGT. L'accesso dalla strada provinciale, in fase di ultimazione nel suo nuovo disegno concesso dalla Provincia e dal Comune, consente di ridefinire il percorso per superare il dislivello tra la strada e la quota della Cascina.

Un nuovo grande varco baricentrico ridefinisce il fronte nord, che si assume l'onere e l'onore di "nuovo fronte di ingresso".

Il nuovo accesso al recinto della Cascina separa così, in maniera chiara, le due proprietà, dilatandosi per una intera campata strutturale.

Nella manica di chiusura del perimetro dell'impianto trovano posto i parcheggi che, assolvono la richiesta quantitativa che il PGT impone, questo è reso possibile dal leggero incremento della profondità del corpo di fabbrica, come consentito, con questa destinazione, dalle Norme di Piano (art.

22.3.1\_ punto 11\_ commi c, d); anche due misurati spazi delle maniche laterali vengono adibiti a parcheggio, definendone l'altezza a mt 2,50.

La possibilità di traslazione della SLP, con l'art. 22.3.1 delle Norme di Piano, consente di concentrarla in maniera più efficace nel corpo principale per abitarne il piano terra e il primo piano dove possono trovare collocazione gli usi più domestici, lasciando nelle maniche laterali gli ambiti a vocazione di servizio e con un uso più flessibile.

Se le qualità oggettive dell'immobile sono quelle ricordate sopra (dimensione, unitarietà di impianto e spazio interno circoscritto dallo spazio costruito) più complesso è il discorso inerente la sua consistenza materiale. Questo anche in relazione alla condizione generale di abbandono dello stato attuale della Cascina, unita alla relativa elementarità costruttiva che la caratterizza.

Sembra impossibile, dalle indagini fin qui compiute, escludere l'eventualità di una sostituzione con demolizione e ricostruzione di parti del manufatto che non presenta fondazioni resistenti e con le murature in molte parti ammalorate in maniera evidente (si veda la relazione strutturale allegata a firma dell'ing. Myallonier). Sembra infatti fuori luogo nel caso specifico un eccesso di enfasi di conservazione, così come l'imposizione del nuovo a tutti i costi.

Sarà onere del progetto la ricerca di un'adeguatezza non emotiva ma concreta e reale.

Nel volume principale e porticato, le due testate già in parte utilizzate a residenza, presentano solai in legno significativamente ammalorati, mentre la parte centrale ha nel versante nord un solaio in parte in ferro e laterizio a voltine e in parte in cemento armato tra loro disomogenei.

Tutte le strutture di copertura in legno sono compromesse per deformazione e vetustà, per altro in molte parti già collassate.

Il progetto ne prevede la sostituzione mantenendone la matericità e la semplicità condizionandone sezione e passo alle necessità strutturali. Lo stesso concetto è praticato in modo sistematico nei riguardi delle murature che subiranno una parziale modifica delle aperture e che verranno adeguatamente isolate a garantire la minor dispersione termica e il maggior risparmio energetico.

Nelle maniche laterali bucatore dalla forma elementare e dalla dimensione costante e uniforme consentiranno la serenità dei nuovi affacci sia verso la corte interna che verso l'esterno, definendo un nuovo ritmo nella scansione del fronte.

Come già accennato le planimetrie del progetto prevedono un uso del piano terreno che si articola a partire dalla collocazione degli elementi di connessione verticale. A fianco del nuovo ingresso centrale possono trovare collocazione, per entrambe le unità residenziali, la scala e l'ascensore quali connessioni tra i piani.

La collocazione di ascensore e scala permette, in questo modo, di liberare lo spazio disponibile, garantendo al piano terra grande fluidità e flessibilità d'uso. Unica presenza vincolante è quella della maglia strutturale.

Al primo piano, destinato a zona notte, il dispositivo distributivo diventa, per necessità, più vincolante. Gli affacci privilegiati rimangono verso l'interno della corte, mentre gli spazi di servizio si affacciano sul lato nord filtrati dalla tessitura muraria del vecchio deposito a fienile in mattoni a grigliato.

Lungo le maniche laterali la dimensione del corpo di fabbrica non consente la definizione di un corridoio di distribuzione che renderebbe gli spazi angusti e poco suggestivi. Se ne prevede quindi l'articolazione in spazi passanti le cui dimensioni riescono anche in questo caso ad essere sufficientemente flessibili nell'utilizzo.

Sembra tuttavia importante ricordare che la nuova distribuzione interna così come i prospetti verranno definiti con la presentazione del Permesso di Costruire successivo all'approvazione del Piano Attuativo.

Grande rilevanza, per il buon esito del progetto di riuso della Cascina Dossello avrà il trattamento degli spazi aperti a verde, leggendone in prima istanza differenze e possibilità di articolazione.

All'interno dello spazio recintato della corte il trattamento del verde sarà più domestico: alla scala del giardino protetto, con il percorso per raggiungere le autorimesse che definisce due ambiti chiaramente distinti.

All'esterno della Cascina a caratterizzare l'intero ambito urbanistico troveranno collocazione essenze arboree più proprie del parco, a mitigare la presenza poco conciliante del cavalcavia della Strada Provinciale N. 415 che ne limita il confine nord.

Verranno disposte essenze autoctone quali alberature da frutto nei pressi della Cascina e alberi a più alto fusto verso il cavalcavia a garantirne un filtro adeguato. Come già accennato, il progetto dello spazio verde risulta, in questo modo, consono e compatibile con la destinazione agricola definita dal PGT.

A delimitare l'ambito di intervento, nel versante nord, si dispone una recinzione con rete metallica e paletti a garantire la sicurezza dall'ingresso di animali ed altro. La recinzione sarà definita con la con la presentazione del Permesso di Costruire successivo all'approvazione del Piano Attuativo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Crema, risulta che la *cascina Dossello* è identificata con le particelle - ai Terreni ed ai Fabbricati - riportate nella successiva tabella.

L'estratto di mappa catastale è riprodotto sulle tavv. 01 e 04 di Piano attuativo.

CATASTO TERRENI						
foglio	particella	qualità	classe	superficie ha.a.ca.	reddito dominicale €	reddito agricolo €
47	690	seminativo irriguo	1	1.38.46	155,73	155,73

CATASTO FABBRICATI								
foglio	particella	subalterno	piano	categoria	classe	consistenza	rendita (€)	proprietà
47	165	502	T - 2	A/3	3	7,5 vani	379,60	Gatti-Ghilardi
47	165	503	T	A/3	3	3 vani	151,84	Gatti-Ghilardi
47	165	504	T	A/3	3	4 vani	202,45	Gatti-Ghilardi
47	165	505	T	BCNC	-	-	-	Gatti-Ghilardi
47	165	507	T	C/1	1	51 mq	679,55	Gatti-Ghilardi
47	165	508	T - 1 - 2	A/3	3	4,5 vani	277,76	Gatti-Ghilardi
47	689	-	T	D/8	-	-	4.440,00	Gatti srl

Il *sub. 505 - bene comune non censito*, che identifica la corte interna e l'area ineditata, è comune ai *subb 507 - 508 - 502 - 503 - 504*.

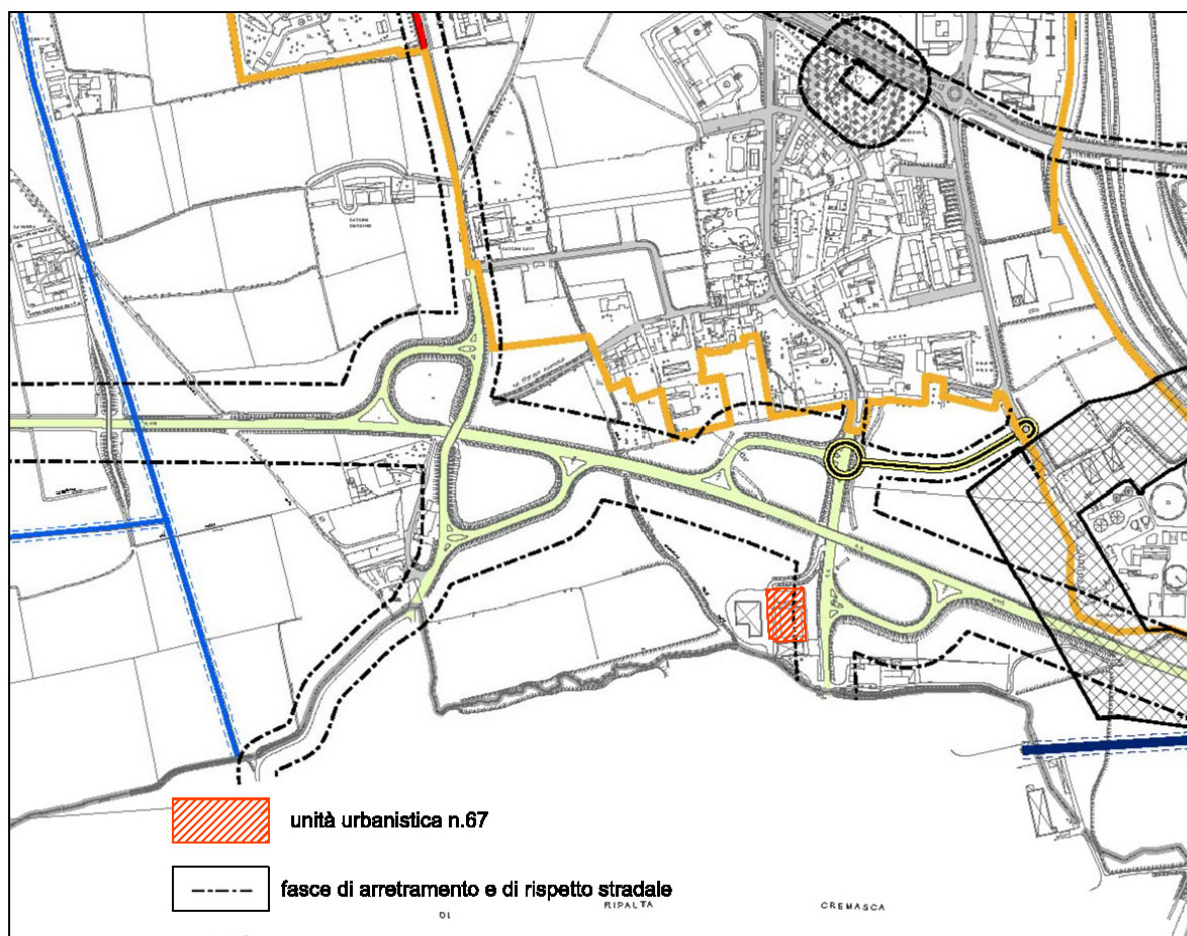
Il *mapp. 689*, della superficie catastale di mq 3.950 (Ente urbano in Catasto terreni), costituisce il cortile finitimo al fabbricato produttivo; ricade all'interno del perimetro di Piano attuativo per una porzione di mq 105,37.

## 3. VINCOLI SOVRAORDINATI

L'immobile, e le relative aree scoperte di pertinenza, non sono interessati da vincoli sovraordinati di tipo culturale, paesistico, archeologico, idrogeologico d'ordine nazionale, nè da altri, derivanti dalla pianificazione territoriale/paesaggistica regionale e provinciale (*rif. tav. 01*).

L'unico vincolo in essere riguarda la *fascia di arretramento e di rispetto stradale*, a termine del Codice della Strada (*DLgs 285/1992*) e del relativo Regolamento attuativo (*DPR 141/2017*).

Come evidenziato dall'estratto di *Piano delle Regole del PGT* sottoriportato, l'ambito di PA è interessato: dalla *fascia di rispetto stradale*, per la porzione posta a ovest di via Piacenza-SP ex SS 591 per una profondità di m 30; per la porzione posta a sud della Circonvallazione sud-SP 415, per una profondità di m 40.



tav. PdR 1.4 - Fasce di rispetto

A termine dell'art. 40.2 delle *Norme tecniche* del Piano delle Regole, all'interno delle *fasce di arretramento e di rispetto stradale* sono vietati le nuove costruzioni e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Non essendo specificatamente richiamate, si deve ritenere che siano ammesse tutte le altre tipologie d'intervento sui fabbricati, definite dall'art. 3.1 del DPR 380/2001, compresa la ristrutturazione edilizia.

Nelle *fasce* sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze; strutture private o pubbliche di tipo associativo, culturale, sanitario ed assistenziale, istituzionale, d'istruzione e di rappresentanza; attività terziarie e direzionali; servizi di vicinato; artigianato di servizio; pubblici esercizi; attività alberghiere.

#### 4. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Lo *Studio geologico, idrogeologico e sismico di supporto alla redazione del PGT* ricomprende la cascina Dossello, e le aree inedificate al contorno, in *Classe di fattibilità geologica 1 - fattibilità senza particolari limitazioni* (rif. tav. 01).

Le disposizioni regolamentari discendenti, da rispettare in sede d'intervento, sono disciplinate dall'art. 39.2 delle *Norme tecniche* del Piano delle Regole.



## 5. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

La pianificazione urbanistica comunale è disciplinata dalla *Variante 1 al Piano di governo del territorio*, approvata con deliberazioni del Consiglio comunale n. 92 del 17 dicembre 2015 e n. 93 del 18 dicembre 2015; la Variante 1 al PGT è entrata in vigore con la pubblicazione sul BURL n. 10 del 9 marzo 2016.

La *cascina Dossello*, che in particolare è assoggettata alle previsioni regolamentari dettate dal Piano delle Regole del PGT, è ricompresa tra gli "*Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico*". Nello specifico, è classificata come "*Unità urbanistica 67*", all'interno della quale i fabbricati sono individuati come "*Edifici storici*" e le pertinenze scoperte come "*Area cortilizia*" (rif. tav. 01).

La disciplina urbanistica degli interventi ammessi è dettata dagli artt. 22.3.1 - 22.3.2 - 22.3.5 delle *Norme tecniche* del PdR.

Le Norme di merito, in sintesi, prevedono che:

- l'immobile è classificato in *Classe 2 - caschine di medio valore storico e/o testimoniale*;
- preliminarmente all'impostazione del progetto deve essere definito con l'Amministrazione comunale il perimetro dell'*Unità urbanistica 67*, stante che quello individuato in cartografia è considerato indicativo;
- l'operatività edilizia è soggetta all'approvazione preventiva di un Piano attuativo o di un Permesso di costruire convenzionato;
- la convenzione deve prevedere l'obbligo di realizzare:
  - le opere di urbanizzazione (strade, verde, parcheggi, sottoservizi, ...) necessarie all'insediamento;
  - il reperimento, o la monetizzazione, della dotazione di servizi pubblici/di uso pubblico indotti;
- le opere di urbanizzazione realizzate non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione;
- in sede d'intervento sono da rispettare l'*altezza massima (H)* e la *superficie coperta (Sc)* esistenti;
- nel caso di Piano attuativo, con recupero degli immobili a fini non agricoli, sono comunque ammesse le modifiche planimetriche e la realizzazione di box ed accessori fuori terra, anche in deroga alla *Superficie coperta* esistente; l'intervento deve in ogni caso garantire la coerenza formale dell'insieme;
- la *superficie lorda di pavimento (Slp)* è incrementabile senza modificare la sagoma degli edifici; le modalità di calcolo e le casistiche dell'incremento ammesso devono rispettare le prescrizioni contenute nell'*Allegato B* delle *Norme tecniche* del PdR;
- sugli edifici esistenti sono ammessi, in termini di principio, gli interventi di *restauro* e *risanamento conservativo*; è ammessa la *ristrutturazione edilizia* per comprovate esigenze statiche;
- è consentito il tamponamento delle campate aperte, purché l'orditura strutturale venga lasciata a vista;
- il progetto, pur potendo prevedere le modifiche necessarie all'uso moderno del fabbricato, dovrà rispettare:
  - i caratteri formali originari delle facciate, con possibilità di modifica, nel rispetto di un disegno unitario e complessivo;
  - gli elementi tipologici e strutturali dei fienili, stalle, barchesse;

- gli elementi caratteristici quali androni, scale, portici, ballatoi, ... ;
- le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate al precedente *paragrafo 3*, relativamente ai fabbricati ricadenti in *fascia di rispetto stradale*.

L'area al contorno della Cascina Dossello è classificata *Ambito agricolo*, disciplinata dall'*art. 23.1* delle *Norme tecniche* del PdR.

La porzione a nord, confinante con la SP 415, è inoltre individuata sulla *Tavola sinottica dei vincoli (rif. tav. 01)* tra gli *Ambiti agricoli strategici d'interesse del PTCP*.

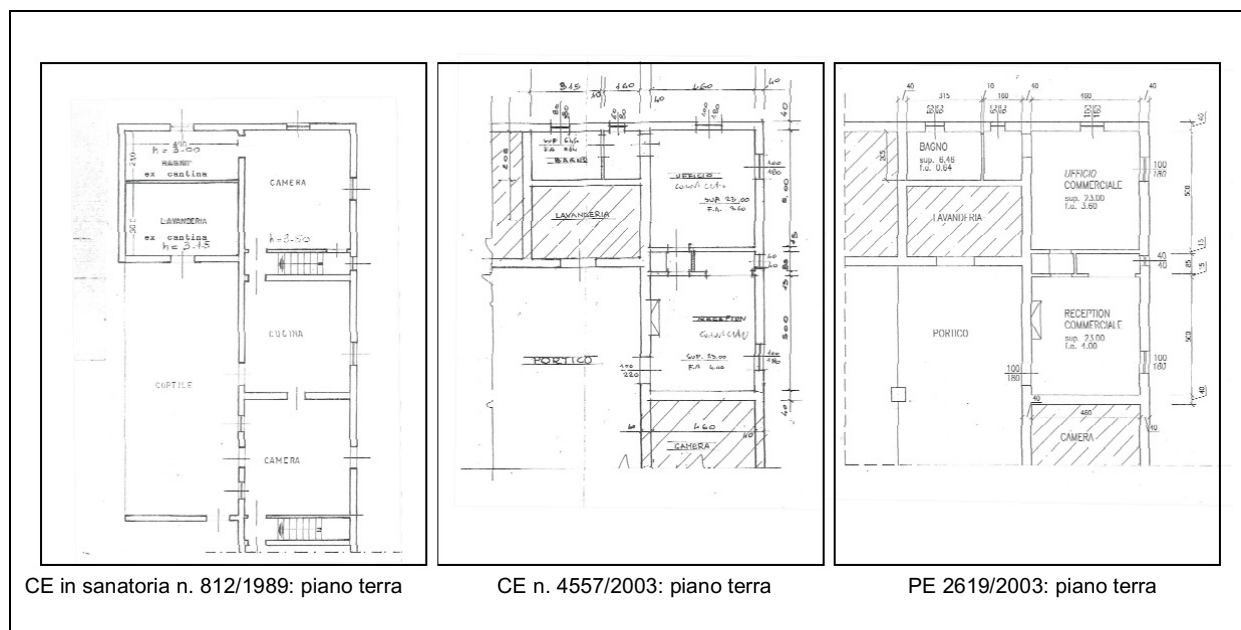
Tali aree, per la porzione ricadente all'interno del perimetro proposto per il PA, saranno trattate a giardino/parco di pertinenza degli immobili recuperati alla funzione residenziale, fermo restando il principio generale di coerenza con la finalità agricola dettata dal PGT.

## **6. PROVVEDIMENTI ABILITATIVI**

Dalla documentazione fornita dalla Proprietà risulta che l'immobile è stato oggetto dei seguenti Provvedimenti abilitativi comunali:

- *Concessione edilizia in sanatoria n. 812 dell'8 marzo 1989*, per la trasformazione di cantine in locali abitativi posti al piano terra della porzione al vertice nord/est del fabbricato;
- *Concessione edilizia n. 4557 del 7 luglio 2003*, per cambio d'uso da residenziale a direzionale di un'unità immobiliare al piano terra;
- *Permesso edilizio n. 2619 del 5 agosto 2003*, per la precisazione della destinazione d'uso commerciale dell'unità immobiliare oggetto della *CE n. 4557/2003*.

Si riportano gli schemi delle porzioni di fabbricato oggetto dei Provvedimenti edilizi richiamati.



Provvedimenti abilitativi: estratti fuori scala

Alla luce dei Provvedimenti abilitativi rilasciati, le destinazioni d'uso acquisite sono:

- residenza (*mapp 165/508*): mq 244,12
- commerciale (*mapp 165/507*): mq 77,80.

## 7. DIMENSIONAMENTO

Si sintetizzano di seguito i dati dimensionali dettagliati sulle *tavv. 07 e 10* di Piano attuativo.

### 7.1 CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA

PARAMETRO	STATO DI FATTO	PROGETTO	DIFFERENZA
Superficie territoriale di PA (mq)	2.659,37	6.460	+ 3.800,63
Superficie coperta (mq)	1.160	1.181,79	+ 21,79
Superficie lorda di pavimento residenziale (mq)	1.211,36	1.152,89	- 58,47
Superficie lorda di pavimento commerciale (mq)	78,18	-	- 78,18
Superficie lorda di pavimento per accessori (mq)	324,72	701,73	+ 377,01
Superficie lorda di pavimento per autorimesse (mq)	-	214,28	+ 214,28
Superficie lorda di pavimento totale (mq)	1.614,26	2.068,90	+ 454,64
Altezza massima (m)	10,21	10,21	=
Volume teorico (mc)	3.868,61	3.458,68	- 409,93

Al riguardo dei dati riassuntivi riportati va precisato che:

- la *Superficie territoriale* allo stato di fatto è determinata dal perimetro dell'*Unità urbanistica 67* come individuata dal PdR;
- gli incrementi della *Superficie coperta* o della *Slp per accessori*, ammessi a termine dell'*art. 22.3.1.11.d* delle *Norme tecniche* del Piano delle Regole, sono dovuti alla previsione dell'aumento

in profondità del corpo di fabbrica nella manica di chiusura del perimetro dell'impianto per le autorimesse;

- l'Altezza massima è rilevata all'intradosso del colmo dell'edificio principale a tre piani fuori terra;
- il Volume, sia allo stato di fatto che di progetto, è calcolato moltiplicando la SIp residenziale per l'altezza virtuale di m 3, come previsto dal punto 9 dell'allegato A delle Norme tecniche del PdR.

## 7.2 RIPARTIZIONE MILLESIMALE

In base alle superfici catastali di competenza delle due proprietà interessate al Piano attuativo si determina la rispettiva quota di partecipazione millesimale.

PROPRIETÀ	SUPERFICIE AREA (mq)	MILLESIMI DI COMPETENZA (‰)
Gatti - Ghilardi	6.354,63	983,69
Gatti srl	105,37	16,31
TOTALE	6.460	1.000,00

## 7.3 VERDE DRENANTE

Tra i Parametri urbanistici determinati dalle Norme tecniche del PdR non è prevista la Superficie drenante minima.

Occorre pertanto attenersi al Regolamento regionale di Igiene, che prevede, per le zone prevalentemente residenziali, una dotazione minima pari al 30% della superficie territoriale di Piano attuativo.

Come dimostrato dalla tabella riportata sulla tav. 07 di PA, la relativa dotazione risulta:

- superficie territoriale d'intervento mq 6.460
- superficie drenante minima (30% St) mq 1.938
- superficie drenante di progetto mq 4.333

## 7.4 PARCHEGGI PRIVATI

L'art. 8 delle Norme tecniche del PdR prevede che, in sede d'intervento, debbano essere reperiti idonei spazi a parcheggio privato, nella misura minima pari ad 1/3 della SIp, con un minimo di un posto auto di almeno mq 15 per unità immobiliare.

I corselli di manovra sono computabili; sono però esclusi gli accessi e le rampe.

La dotazione di riferimento, come riportato sulla tav. 10 di PA, risulta:

- SIp di progetto mq 1.152,89
- dotazione minima di PdR: mq  $1.152,89 / 3 =$  mq 384,30
- dotazione di progetto mq 444,31 > mq 384,30

Al riguardo va segnalato che la dotazione di progetto risulta superiore a quanto previsto dall'art. 2.2 della L 122/1989, così quantificato:

– volume di progetto	mc	3.458,68
– dotazione minima: mc 3.458,68 / 10 =	mq	345,87
– dotazione di progetto	mq	444,31 > mq 345,87

I posti auto di progetto, complessivamente pari a 15 (di cui 9 coperti e 8 scoperti), sono superiori a quanto richiesto dalla norma di PGT.

## 8. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il Contributo di costruzione da corrispondere per il recupero della Cascina Dossello, calcolato a termine delle disposizioni comunali vigenti nonché dall'art. 40ter.5 della LR 12/2005, assomma complessivamente a € 69.511,11.

L'importo è determinato in prima approssimazione e deve essere validato, in base al progetto architettonico definitivo, in sede di richiesta dei pertinenti Provvedimenti abilitativi

### 8.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il *Regolamento di applicazione del Contributo di costruzione* prevede che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengano calcolati sul *volume virtuale*, determinato moltiplicando per 3 la Superficie lorda di pavimento residenziale.

Il volume di competenza risulta pertanto: Slp residenziale mq 1.152,89 x 3 = volume mc 3.458,68.

Gli oneri di urbanizzazione sono definiti in base alle aliquote determinate con delibera del Consiglio comunale n. 47 del 20 giugno 2013, avendo come riferimento gli importi previsti per i casi di nuova costruzione *per gli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico*, ridotti del 50% a termine dell'art. 40ter.5 della LR 12/2005.

Ne discende un importo complessivo di € 50.150,86, ripartito in:

- oneri di urbanizzazione primaria: mc 3.458,68 x €/mc 11,00 x 50% = € 19.022,74
- oneri di urbanizzazione secondaria: mc 3.458,68 x €/mc 18,00 x 50% = € 31.128,12.

In sede di Convenzione urbanistica è stabilito che gli oneri di urbanizzazione vadano integralmente versati e che il Promotore del Piano attuativo si faccia in ogni caso carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla corretta infrastrutturazione del comparto, con particolare riferimento all'allacciamento ai sottoservizi primari.

Al riguardo è da precisare che la Cascina Dossello è di fatto già infrastrutturata, essendo le reti di fognatura, elettrificazione, telefonia e gas metano presenti in sito.

Per quanto attiene la fornitura di acqua potabile, le nuove residenze potranno derivarsi dal pozzo esistente al vertice sud-ovest del fabbricato, regolarmente attivato in concessione (*rif. tav. 03 e allegato E*).

## 8.2 COSTO DI COSTRUZIONE

Il *costo di costruzione*, in mancanza del progetto definitivo, può essere calcolato solo in termini parametrici.

In prima approssimazione, sul totale della SIp residenziale di Piano attuativo, risulta:

- SIp mq 1.152,89 x €/mq 419,82 x 8% x 50% = € 19.360,25.

Al riguardo si fa presente che:

- il valore unitario di €/mq 419,82 è stato definito dalla Giunta comunale con deliberazione n. 299 dell'11 novembre 2019;
- l'8%, che rappresenta la percentuale media (tra il 6 e il 10) che viene applicata nella determinazione del computo relativo; è anch'esso da verificare in sede di progetto definitivo;
- la riduzione del 50% è stabilita dall'art. 40ter.5 della LR 12/2005.

## 8.3 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il *contributo di costruzione* complessivo risulta:

<i>VOCE</i>	<i>IMPORTO (€)</i>
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	50.150,86
Costo di costruzione (stimato)	19.360,25
<b>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>69.511,11</b>

## 9. DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI/DI USO PUBBLICO

La dotazione minima di aree per servizi pubblici/di uso pubblico è pari a 26,50 mq/abitante per gli alloggi con SIp superiore a mq 50, a termine dell'*art. 6.3.A delle Norme tecniche* del Piano delle Regole.

Il dimensionamento teorico di abitanti insediabili, in funzione del *Volume* di progetto, risulta:

- Volume residenziale: mq 1.152,89 x 3 = mc 3.458,68 : 150 mc/ab = n. 23,06 abitanti.

Ne consegue che la superficie minima di aree per servizi pubblici/di uso pubblico da reperire risulta:

- n. 23,06 abitanti x 26,50 mq/ab = mq 611,09.

Stante che l'Amministrazione comunale non reputa strategico individuare aree per servizi pubblici/di uso pubblico (verde e parcheggi) in zone esterne al centro abitato, è possibile proporre, in sede di Piano attuativo, la relativa monetizzazione.

Considerato che, per la zona in cui ricade la cascina Dossello, l'importo unitario determinato con delibera del Consiglio comunale n. 47 del 20 giugno 2013 è pari ad €/mq 30,00, il costo di monetizzazione risulta:

- mq 611,09 x €/mq 30,00 = € 18.332,70.

## 10. CONTRIBUZIONE COMUNALE COMPLESSIVA

Riassumendo quanto sopra esposto, si determina il totale della contribuzione comunale connessa al recupero della cascina Dossello.

<i>VOCE</i>	<i>IMPORTO (€)</i>
Contributo di costruzione	69.511,11
Monetizzazione aree per servizi pubblici/di uso pubblico	18.332,70
<b>TOTALE</b>	<b>87.843,81</b>

## 11. ELABORATI DI PIANO ATTUATIVO

Costituiscono il Piano attuativo "Cascina Dossello - via Piacenza, 62" i seguenti elaborati:

- tav. 01 Stato di fatto: inquadramento urbanistico scala 1:2000
- tav. 02 Stato di fatto: distanza da allevamenti scala 1:5000
- tav. 03 Stato di fatto: sottoservizi scala 1:500
- tav. 04 Stato di fatto: planimetria generale - identificazione catastale scala 1:200
- tav. 05 Stato di fatto: piante scala 1:200
- tav. 06 Stato di fatto: prospetti e sezioni scala 1:200
- tav. 07 Progetto: planimetria generale scala 1:200
- tav. 08 Progetto: piante scala 1:200
- tav. 09 Progetto: prospetti e sezioni scala 1:200
- tav. 10 Progetto: dati planivolumetrici scala 1:500
- tav. 11 Stato di fatto: documentazione fotografica scala 1:200
- tav. 12 Progetto: modalità d'intervento scala 1:500
- all. A Relazione tecnica ed economica
- all. B Schema di convenzione
- all. C Relazione geologica
- all. D Relazione sull'invarianza idraulica
- all. E Rinnovo concessione utilizzo pozzo acqua
- all. F Dichiarazione per valutazioni acustiche.

**RECUPERO CASCINA "DOSSELLO" - VIA PIACENZA - CREMA  
COMMITTENTE: FAMIGLIA GATTI**

**VALUTAZIONE SULLE CONDIZIONI STRUTTURALI DELL'IMMOBILE**

Alla luce delle ipotesi progettuali elaborate, si rileva che le condizioni strutturali dell'intero fabbricato rendono estremamente complesso e oneroso il recupero di buona parte della struttura muraria e dei solai esistenti.

Le fondazioni e le strutture lignee principali degli impalcati risultano inadeguate ai carichi di progetto con riferimento alla normativa vigente, per quanto attiene in particolare l'adeguamento e/o il miglioramento sismico di parte dei fabbricati.

Bergamo, 03/12/2020

dott. ing. Mario Myallonnier

