



Comune di Cologno al Serio

Provincia di Bergamo

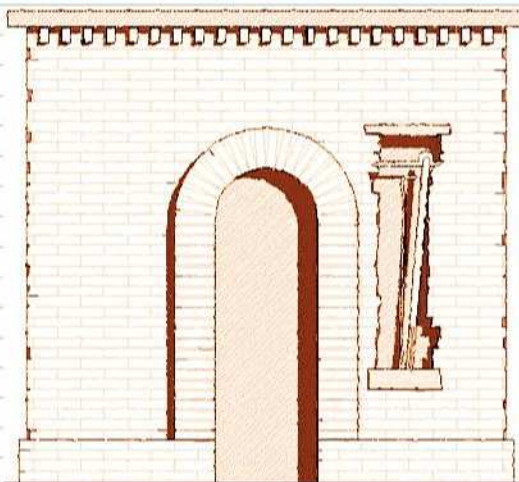
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

denominato

'CORTILE BREDA'

approvato con delibera del C.C. n°48 del 25/09/2008



Committente: -società CORTILE BREDA S.R.L.

Progetto: - Arch. Lino Raimondi
- Arch. Pietro De Stefani
- Arch. Monica Moroni

Cologno al Serio, il 04 gennaio 2016 - INTEGRAZIONE 30 maggio 2017



STUDIO L'OTTAGONO

Cologno al Serio -BG- via V. Veneto, 38
tel. 035/896600 fax. 035/890668 e-mail: lottagon@gmail.com

Premessa

La Società Immobiliare denominata "Cortile Breda" s.r.l. , con sede a Ranica (BG) in via Marconi n°123/C , è proprietaria nel Comune di Cologno al Serio di un complesso immobiliare situato nel nucleo più antico dell'abitato, in corrispondenza delle vie E. Toti, Carissoli, Corsini .

Il complesso immobiliare è assoggettato dal P.G.T. a Piano di Recupero.

E' altresì, quasi per intero, sottoposto a tutela in virtù del D. L. n° 42/2004. (V. doc pag. n° 2 e 3)

La Società proprietaria ha presentato il relativo Progetto di Piano di Recupero alla Soprintendenza di Milano , che ne ha rilasciato il Nulla Osta N° 5693 , in data 13/05/2008 (v. pagina n°4).

Da parte sua, il Comune di Cologno al Serio, ha approvato il Piano con delibera di C.C. n° 48 in data 29/09/2008 . La relativa Convenzione è stata stipulata in data 20 Novembre 2008.

I lavori non sono stati ancora eseguiti.

I proprietari, per motivi di opportunità, hanno introdotto modifiche sostanziali al Piano di Recupero di cui trattasi.

La relazione che segue illustra i principali obiettivi del progetto di Variante al Piano di Recupero, rinviando, per i calcoli dettagliati delle superfici e volumi all'allegato "E"

Cologno al Serio, il 04 Gennaio 2016 – 30 Maggio 2017

Il Progettista

Arch. Lino Raimondi



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA

Relazione allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	CORTILE BREDA
Regione	LOMBARDIA
Provincia	BERGAMO
Comune	COLOGNO AL SERIO
Cap	24055
Indirizzo	VIA CARISSOLI, VIA CORSINI, VIA TOTI

Relazione storico - artistica

Complesso rurale già attestato nella cartografia catastale del XVIII secolo, denominato "Cortile Breda", con disegno a corte che su tre lati riprende il filo stradale e sul quarto si salda al contiguo tessuto storico. Gli organismi edilizi prospettanti rispettivamente sulla Via Carissoli (Sud), sulla Via Toti (Ovest) e sulla corte interna (Nord) presentano ciascuno una pianta rettangolare, due piani fuori terra e pregevoli tessiture dell'apparecchiatura muraria in ciotoli e mattoni, con porzioni disposte a spina di pesce. In particolare, il primo è caratterizzato dal portico architravato e dalle volte a vela delle retrostanti stalle, il secondo dal ballatoio verso corte, accessibile attraverso l'arco ribassato del vano scala, e il terzo dal portico su pilastri architravati. Completa il quadro il manufatto della pompa di adescamento dell'acqua, al centro della corte, che rivela nel sottogronda resti di fregio in laterizio. Gli organismi architettonici fin qui descritti, malgrado alcuni evidenti e incoerenti rimaneggiamenti, presentano caratteri costruttivi e tipologici tipici del patrimonio agricolo di pianura, e costituiscono un interessante e stratificato esempio di architettura rurale. Soltanto il fabbricato che chiude la corte a Est, riedificato nella seconda metà del XX secolo, non presenta caratteri sufficienti a giustificare la sottoposizione a tutela.

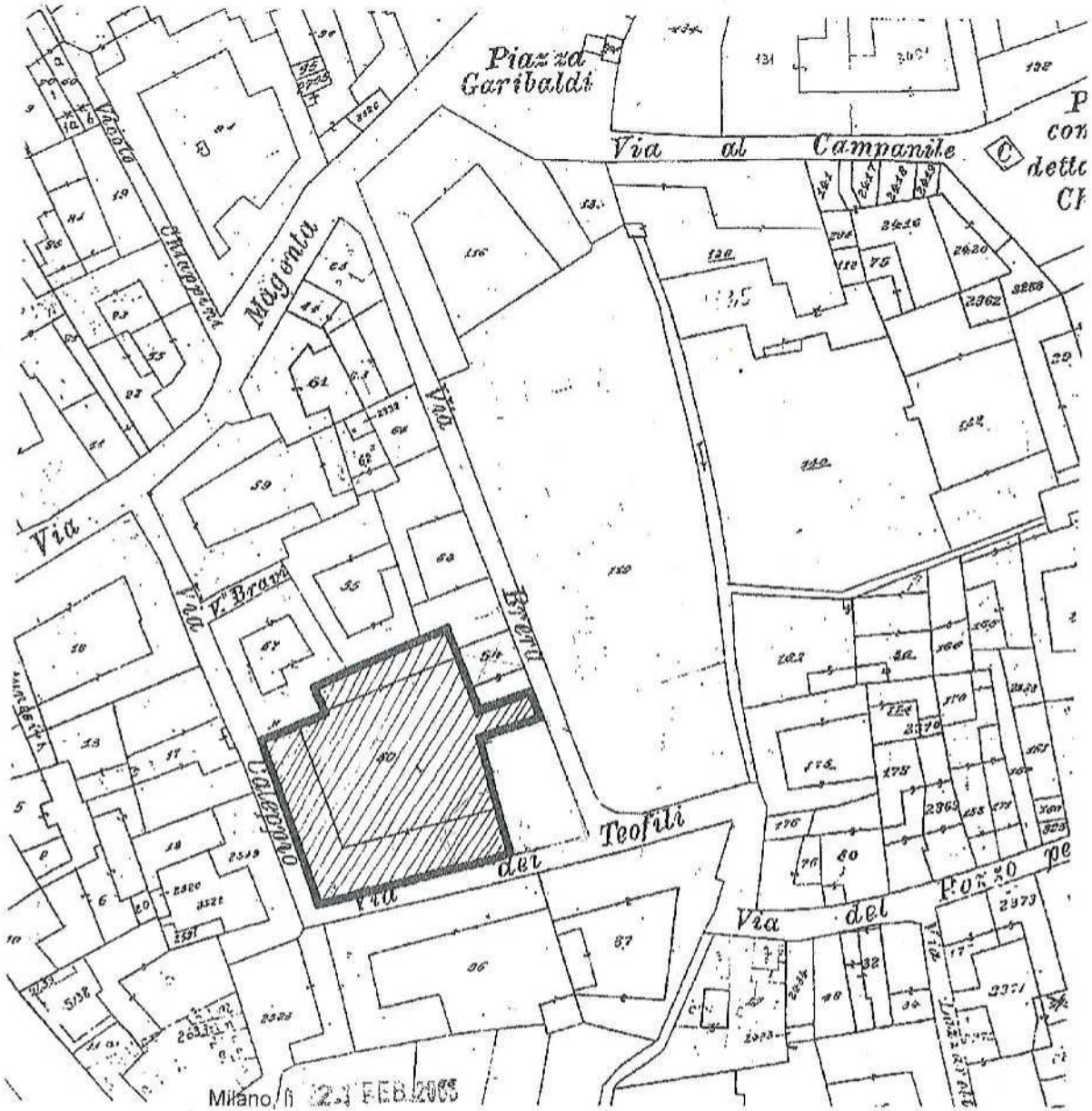
Milano, li 22 FEB 2005

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA

Planimetria catastale allegata



Milano, li 24 FEB. 2003

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO DI MILANO

Milano

13 MAG. 2008

Al Comune di 24055 Cologno al Serio (BG)

Prot. N. 4783 799 Allegato 5683

Risposta al foglio del... Div... Sen... N...

OGGETTO: Cologno al Serio (BG). Complesso architettonico "Cortile Breda". Proprietà Costruzioni B.R.B. s.r.l. Tutela ex D.Lgs. 42/04, Decreto Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 21.02.2005. Richiesta di approvazione progetto Piano di Recupero.



Costruzioni B.R.B. S.r.l. Via Marconi, 125 24020 Ranica (BG)

Con riferimento al Piano di Recupero in oggetto questa Soprintendenza, esaminata la documentazione tecnica integrativa trasmessa con lettera del 31.03.2008, prot. n. 4783, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 21 del Decreto Legislativo 42/04 approva il progetto, di cui si restituisce copia munita di visto, con le seguenti prescrizioni:

- le strutture lignee del tetto siano salvaguardate limitando le sostituzioni agli elementi non recuperabili sotto il profilo statico;
- i manti di copertura dei tetti siano ricostituiti utilizzando nelle parti a "cielo aperto" esclusivamente i laterizi di recupero;
- gli intonaci esterni di nuova formazione siano realizzati con malta a base di grassello di calce da definire per tessitura e colore sulla scorta di esaustive campionature da visionare in corso d'opera.

Il Responsabile del procedimento (Arch. Giuseppe Napoleone)

Handwritten signature of Giuseppe Napoleone

Il Soprintendente (Arch. Alberto Artoli) with official stamp and signature

1) GENERALITA'

In seguito alla approvazione del progetto di ristrutturazione approvato dalla Soprintendenza (13-05-2008), il complesso edilizio di cui trattasi ha subito un peggioramento delle condizioni delle sue strutture.

Nell'inverno del 2011, almeno due travi di colmo in legno del tetto delle stalle si sono spezzate facendo scaricare su via Carissoli detriti e parti in legno delle strutture stesse.

A tale proposito il Sindaco ha emesso una ordinanza di messa in sicurezza del luoghi in data 21/03/2012 e in data 27/03/2015, per quanto riguarda via Toti.

In data 10 Novembre 2015 il Comune di Cologno al Serio ha dichiarato l'immobile in argomento "Inagibile" (vedi doc. pag. 7 e 8)

Diverse travi in legno risultano, al momento, rinforzate con puntelli in metallo.(vedi foto pag. 6)

La vegetazione spontanea intanto si sta impadronendo anche dei locali interni ai fabbricati. (Vedi foto alla pag. 6)



Figura 1 - Abitazione invasa dalla vegetazione spontanea



Figura 2 - Stalle: puntelli metallici a sostegno delle travi di colmo



COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

Provincia di Bergamo
Via Rocca 2/A - 24055 COLOGNO AL SERIO
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
Tel. 035/4183501 int. 3 - Fax 035/890445
C.F./P.I. 00281170167

Indirizzo web: www.comune.colognoalserio.bg.it
e-mail: ediliziaprivata@comune.colognoalserio.bg.it



Edilizia Privata - Urbanistica - Ecologia

N. 098/Reg. Cert.

IL RESPONSABILE DELL'AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

Vista la domanda presentata in data 21.10.2015 Prot. 16210 dal Sig. BIROLINI PAOLO, in qualità di legale rappresentante dalla società CORTILE BREDA SRL, con sede a RANICA in Via Marconi, 123/C;

Considerato che tale richiesta è finalizzata all'ottenimento di una dichiarazione di inagibilità degli immobili di proprietà della CORTILE BREDA SRL, ubicati a COLOGNO AL SERIO, Via Toti, Carissoli e Corsini;

Considerato che detti immobili sono identificati catastalmente come segue:

N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Ubicazione	Piano
1	24	50	2	Via Carissoli	Terra
2	24	50	3	Via Carissoli	Primo
3	24	50	4	Via Carissoli	Terra
4	24	50	5	Via Carissoli	Terra
5	24	50	6	Via Carissoli	Terra/primo
6	24	50	7	Via Carissoli	Terra/primo
7	24	50	8	Via Carissoli	Terra/primo
8	24	50	9	Via Carissoli	Terra/primo
9	24	50	10	Via Carissoli	Terra/primo
10	24	50	11	Via Carissoli	Terra/primo
11	24	50	701	Via Carissoli	Terra/primo
12	24	50	13	Via Carissoli	Terra
13	24	50	14	Via Carissoli	Terra
14	24	50	15	Via Carissoli	Terra
15	24	50	16	Via Carissoli	Terra
16	24	50	17	Via Carissoli	Terra
17	24	50	18	Via Carissoli	Terra
18	24	50	19	Via Carissoli	Terra
19	24	50	20	Via Carissoli	Primo
20	24	50	21	Via Carissoli	Terra/primo
21	24	50	22	Via Carissoli	Primo

DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA' DEL FABBRICATO

Considerato sono state emesse di ordinanze sindacali per la messa in sicurezza del fabbricato, che versa in precarie condizioni (rif. Ordinanza sindacale n. 1383 del 21.03.2011, Ordinanza sindacale n. 1461 del 27.03.2015);

Tutto ciò premesso e motivato,

DICHIARA

Gli immobili di cui in premessa inabitabili ed inagibili.

In carta semplice per uso consentito dalla legge.

Cologno al Serio, 10 novembre 2015



**IL RESPONSABILE DELL'AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO
(Geom. Simone Pinotti)**

DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA' DEL FABBRICATO

2) **PREVISIONI DEL PIANO DI RECUPERO (APPROVATO)**

Il Piano Esecutivo approvato, citato in premessa, prevedeva un insieme sistematico di interventi, finalizzati al recupero di tutte le strutture edilizie presenti nel comparto, e costituite in sintesi da:

1) Volumi di recente costruzione dei quali era prevista la demolizione e ricostruzione con destinazione residenziale, e quantificati in	mc. 2.451,65
2) Volumi antichi, di tipo rurale, con vincolo di salvaguardia imposto dalla Soprintendenza di Milano, dei quali era previsto il mantenimento della struttura e la loro riconversione con destinazione residenziale, e quantificati in	mc. 6.591,70
3) Nuovi volumi non residenziali, costituiti in sostanza da alcuni porticati, annessi alle strutture esistenti e quantificati in	mc. 419,34

Volume totale convenzionato: mc. 9.462,69

Il Piano prevedeva altresì la realizzazione nell'area sottostante il Cortile del comparto edilizio, di una serie di autorimesse e vani accessori agli alloggi.

Dette ultime strutture non sono state considerate però come volume urbanistico e soprattutto non sono state considerate nel calcolo delle aree per servizi.

In sintesi il Piano di Recupero indicava la realizzazione delle seguenti unità immobiliari:

n° 30 ALLOGGI;

n° 30 AUTORIMESSE.

3) LA DOTAZIONE DI SERVIZI (PIANO APPROVATO)

Il numero di abitanti teorici insediabili nel complesso immobiliare, di cui al Piano di Recupero approvato, è stato calcolato in 38,12 unità.

La superficie dell'area per servizi ammontava quindi a mq. 1.010,18.

$(mc\ 5.718,00 / 150) \times 26,5\ mq/ab. = mq\ 1.010,18$

L'area è stata interamente monetizzata.

4) IL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

Il progetto di VARIANTE al PIANO DI RECUPERO approvato che si propone, è suggerito da condizioni oggettive messe in evidenza da un mercato immobiliare notoriamente in forte sofferenza, e da altre più strettamente legate al contesto in cui si andrà ad operare.

Le più rilevanti sono:

- la diversa richiesta del mercato che non sembra più essere orientata verso alloggi di grande taglio;
- l'emergere di un'utenza più rivolta verso unità abitative di costo ridotto;
- la presenza nel sottosuolo di una falda freatica a quote molto superficiali.

Tutti questi elementi hanno suggerito di:

- 1) realizzare alloggi di più piccole dimensioni;
- 2) contenere i costi di realizzazione, anche attraverso il mantenimento del fabbricato di recente costruzione (corpo A), non soggetto a vincoli, evitandone la demolizione;
- 3) non realizzare il piano interrato (dove erano previste le autorimesse) in quanto la presenza della falda freatica imporrebbe rimedi tecnicamente molto impegnativi e soprattutto, molto costosi.

Questa circostanza costringerà ad individuare luoghi alternativi ove realizzare un numero adeguato di autorimesse e/o posti auto.

Il quadro che ne è uscito e che si propone per l'approvazione, evidenzia delle strutture la cui connotazione fisica esteriore rispecchia quella del Piano di Recupero approvato, ma che si differenzia attraverso:

- a) l'integrale eliminazione degli alloggi, già previsti al piano terra dei corpi "A", "B", "C", "D", sostituiti dalle autorimesse, posti auto e/o vani accessori alla residenza;
- b) mancata previsione e realizzazione del piano interrato;
- c) la rivisitazione della dimensione degli alloggi.

Il nuovo progetto, a livello architettonico e ambientale, interpreta e fa suo quello già approvato.

Le caratteristiche morfologiche ed architettoniche descritte nel Piano di Recupero approvato, come si evince dai disegni che costituiscono il presente progetto, sono rispettate.

A lavori ultimati, nel Cortile troveranno sede le seguenti unità immobiliari:

- n° 21 alloggi;
- n° 13 autorimesse.

I valori numerici relativi alla superficie ed i volumi restano invariati:

• Superficie coperta	-prevista dal P. R approvato.....mq.	1.220,36
	-variante al P.R.mq.	1.220,36
• Volume	-previsto dal P. R. approvato.....mc.	9.462,69
	-previsto dal Presente progetto.....mc.	9.462,69

5) AREE PER SERVIZI

Come si è detto, le aree per servizi (monetizzate) previste dal Piano di Recupero, ammontavano a mq. 1010,18 .

Detto valore era generato (v. art. n.9 della relazione del P. R. approvato) dal seguente calcolo :

$$(\text{mc. } 5718,00 / 150 \text{ mc/ab}) \times 26,5 \text{ mq/ab.} = \text{mq } \mathbf{1010,18}$$

Il volume (mc 5.718,00) era costituito dalla somma dei volumi dei corpi di fabbrica ove era prevista la demolizione o il cambio d'uso,

ossia interessava i corpi "A" "C" "E" . (vedi allegato "E")

La variante in argomento prevede invece da questo punto di vista, due sostanziali modifiche:

- 1) il mantenimento del volume del corpo "A". (nessuna demolizione e ricostruzione)
- 2) la destinazione dei piani terra dei corpi "A", "B", "C", "D", ad autorimesse e servizi accessori per la residenza, anziché ad alloggi come indicato nel P.R. approvato.

Con tale nuova previsione, il volume da utilizzarsi per il calcolo delle aree per servizi è costituito esclusivamente dai corpi di fabbrica:

- "C" escluse le autorimesse e compresi i vani accessori;
- "E" per intero.

Pertanto le Aree per Servizi sono ora calcolate nel modo seguente (v. anche allegato "B") :

VOLUME :

- corpo A , (già residenziale, prevista la sola ristrutturazione).....(volume escluso)

- corpo B , (già residenziale, prevista la sola ristrutturazione).....(volume escluso)

- corpo C , cambio d'uso (intero).....mc. 1.985,43

a dedurre la sola parte del piano terra destinato ad autorimesse:

Sup. autorimesse= (mq 13,99 + 14,24 + 14,40 + 18,11) x H mt. 2,80 =

mc	- 170,07
restano,mc.	1.815,36

totale corpo C.....**mc. + 1.815,36**

- corpo D , (già residenziale, prevista la sola ristrutturazione).....(volume escluso)

- corpo E , cambio d'uso per intero (escluso il portico in progetto).....**mc. + 1.280,92=**

SOMMANO mc. + 3.096,28

Il volume da utilizzarsi per il calcolo delle Aree per Servizi

ammonta quindi a mc. 3.096,28

La superficie di Aree per Servizi da cedere e/o monetizzare secondo la presente variante al P.R. deriva dal seguente calcolo :

AREE A STANDARD:

mc. 3.096,28/ 150 = 20,64 ab. x 26,5 mq/ab =mq + 547,00

E' evidente che la riduzione del numero degli alloggi previsti e dalla mancata demolizione del corpo "A" abbia determinato anche la riduzione delle Aree per Servizi minime, da cedere e/o monetizzare.

La superficie di dette aree, già monetizzata, è pari come si è detto a mq. 1.010,18.

Con la presente variante le Aree per Servizi "monetizzate in eccesso" ammontano a mq 463,18 . (mq 1.010,18 – mq 547,00).

6) *ELENCO ELABORATI DI PROGETTO*

La variante al Piano di Recupero è composta, oltre che dalla presente relazione, dei seguenti documenti:

- Tav. n. 1) estratti vari;
- Tav. n. 2) rilievo pianta piano terra;
- Tav. n. 3) rilievo pianta piano primo;
- Tav. n. 4) rilievo pianta piano secondo;
- Tav. n. 5) rilievo prospetti esterni;
- Tav. n. 6) rilievo prospetti interni e sezioni;
- Tav. n. 7) indagine sulle destinazioni d'uso;
- Tav. n. 8) indagine sulle strutture;
- Tav. n. 9) particolari elementi costruttivi architettonici e tipologici;
- Tav. n. 10) progetto : piano terra;
- Tav. n. 11) progetto : piano primo;
- Tav. n. 12) progetto : piano secondo ;
- Tav. n. 13) progetto : prospetti e sezioni;
- Tav. n. 14) progetto : prospetti e sezioni;
- Tav. n. 15) comparazione : tra progetto approvato e nuovo progetto in variante;
- Tav. n. 16) comparazione : piano terra stato di fatto / variante;
- Tav. n. 17) comparazione : piano primo stato di fatto / variante;;
- Tav. n. 18) comparazione : piano secondo stato di fatto / variante;;
- Tav. n. 19) comparazione : prospetti e sezioni stato di fatto / variante;;
- Tav. n. 20) comparazione : prospetti e sezioni stato di fatto / variante;;
- Tav. n. 21) particolari costruttivi;
- Tav. n. 22) Particolare facciata via Toti;
- Tav. n. 23) Particolare facciata via Carissoli;
- Tav. n. 24) Particolare prospetto interno Sud;
- Tav. n. 25) Particolare prospetto interno Ovest, sezione G-G ;
- Tav. n. 26) Particolare prospetto interno Nord
- Tav. n. 27) Rilievo fotografico, vista da via Toti e via Carissoli;
- Tav. n. 28) Rilievo fotografico, viste interne al cortile;

- Allegati:
- A) relazione illustrativa della variante;
 - B) documentazione fotografica;
 - C) indagine storica;
 - D) descrizione dei materiali e delle metodologie di intervento;
 - E) verifiche planivolumetriche.

Cogno al Serio, il 04 Gennaio 2016
aggiornamento 30 maggio 2017

Arch. Lino Raimondi