

UFFICIO TECNICO - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Oggetto: STIMA DEL VALORE DI AREA UBICATA IN LOCALITA' BONDOLO AI FINI DELL'ALIENAZIONE.

## PERIZIA DI STIMA

Premesso che :

In data 10/02/2022, con nota prot.n.543, perveniva istanza con la quale veniva manifestato interesse all'acquisizione del terreno di proprietà comunale, contraddistinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio **18** mappale **783**.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n°18 del 03/03/2022 vennero individuati gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali da inserire nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari e tra questi l'area sopra indicata sita in Fraz. Bondolo.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n°3 del 28/03/2022 venne approvato il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" per l'anno 2022, il quale elenca tra le aree alienabili il suddetto mappale 783 del Foglio 18 oggetto di istanza.

A seguito dell'approvazione del Piano si rende necessario procedere a determinare i valori di stima dei beni immobili suscettibili di alienazione, elencati nell'allegato alla citata Deliberazione.

Ciò premesso e considerato, il sottoscritto, esperiti i necessari accertamenti catastali ed urbanistici; visti gli atti d'ufficio e dopo aver proceduto alla presa visione dei luoghi, espone quanto segue:

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

- **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

L'area oggetto della presente stima risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Masera al Foglio **18** mappale **783**, avente superficie di **mq.75**, individuata a seguito di frazionamento dell'originaria particella 495 inizialmente di proprietà I.N.A.I.L. per la quota del 50% e del Comune di Masera per il restante 50%, poi acquisita con procedimento di espropriazione per causa di pubblica utilità con Verbale di Cessione volontaria in data 14/07/2015, al fine della realizzazione dell'area di parcheggio in Frazione Bondolo poi realizzato con Certificato di Regolare Esecuzione in data 14/07/2020. Detto progetto ha previsto la realizzazione un parcheggio a raso con pavimentazione in pietra per un totale di n°9 posti auto. In sede di progetto è stato previsto di mantenere a verde la porzione di area (lett."s" Planimetria generale di progetto allegata); a seguito dell'ultimazione dei lavori detta area venne stralciata dall'originario mappale 495 e dalla superficie adibita a parcheggio con Tipo di Frazionamento Prot.n°2021/VB0003435 approvato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Verbania in data 29/01/2021 ed individuata quale Foglio 18 mappale 783 di superficie mq.75.

I dati catastali del mappale 783 risultano: Qualità: "Prato Irriguo"; Classe "2"; Superficie : Centiare 75; Reddito Dominicale: € 0,34; Reddito Agrario: € 0,41; intestazione catastale: **Comune di Masera** (Codice Fiscale: 00421650037) proprietà per 100%.

L'area in esame risulta posta in località Bondolo, al termine della strada comunale di accesso alla frazione e della relativa area di parcheggio; risulta posta a quota di 383 m.s.l.m., in zona servita da viabilità ordinaria, nonché dalle principali urbanizzazioni. Il terreno si presenta con forma stretta e allungata (quasi triangolare) e si sviluppa lungo tutto il confine est della proprietà mapp.741 e con larghezza variabile da 0 (confine nord) a circa ml.10 (confine lato sud). Attualmente si presenta allo stato di prato verde delimitato da cordolo in pietra (come da documentazione fotografica allegata).

L'area in esame risulta confinante a nord e ad est con il parcheggio comunale, a sud con la strada comunale pedonale di accesso alla frazione Bondolo e ad ovest con la proprietà (mapp.741).

A maggior chiarimento di quanto sopra esposto si allegano alla presente Relazione: copia della visura catastale della particella sopra descritta ed estratto di mappa Catasto Terreni, con individuata l'area oggetto di stima.

#### • INQUADRAMENTO URBANISTICO

Ai fini della valutazione si è rilevato che rispetto allo strumento urbanistico vigente: **Variante Strutturale 2006** al Piano Regolatore Generale Comunale (approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n°14-4839 del 31-10-2012, rettificata in data 17-06-2013 con Deliberazione n°29-5969) così come modificato con **Variante Parziale:VP-1** (Progetto Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°29 del 04/09/2014, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°49 del 04/12/2014); e rispetto alle successive **Varianti VP-2** (Progetto Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 17/12/2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°7 del 14/02/2019) e **VP-3** (Progetto Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°2 del 25/02/2021, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°12 del 25/03/2021), l'area in esame risulta classificata in parte, per la superficie di **mq.35 circa**, quale: **"Area a destinazione Residenziale - Nuclei Antichi"**, normata dall'art.3.2.1. e per la restante superficie di **mq.40 circa**, quale: **"Area a destinazione Pubblica - Parcheggi"**, normata dall'art.3.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione.

In sintesi nei Nuclei Antichi sono ammessi interventi di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti, non sono invece consentiti interventi di nuova costruzione; nelle aree per parcheggi pubblici vige invece il vincolo di inedificabilità (fatti salvi i casi in cui sia possibile realizzare ricoveri automezzi al di sotto dell'area di parcheggio, caso non ipotizzabile per l'area in esame) il tutto come più dettagliatamente indicato nello stralcio delle Norme di Attuazione allegato alla presente.

Ai fini della stima si rileva che l'area in esame non risulta interessata da vincoli di natura urbanistica e/o fasce di rispetto; risulta esterna alla delimitazione della Zona di Protezione Speciale -ZPS Fiume Toce IT1140017-, che interessa il fondovalle del territorio comunale. Rispetto all'indagine geologica, redatta a supporto dello Strumento Urbanistico vigente, si rileva che l'intera superficie dell'area in esame, risulta individuata quale: **"Classe II"** con **grado di pericolosità moderato**. La scheda di dettaglio dell'area contenuta nella Relazione Geologico Tecnica allegata al vigente Piano Regolatore evidenzia unicamente *modestissime condizioni di pericolosità, legate al ruscellamento superficiale diffuso*; in proposito si rileva che in sede di realizzazione del parcheggio è stata realizzata rete di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche superficiali e di quelle raccolte dalle superfici pavimentate; inoltre l'area risulta delimitata da cordolo perimetrale.

L'area in esame non risulta inclusa tra le zone sottoposte a vincolo di natura idrogeologica e forestale di cui al R.D.L.30/12/1923 n°3267.

Si rileva inoltre che il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), approvato con D.C.R.n.233-35836 del 03/10/2017, non comprende l'area in esame tra quelle interessate da vincolo di natura paesaggistico - ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

L'area in esame non risulta compresa tra le zone originariamente interessate dalle disposizioni del D.P.C.M. 07/12/1995 e s.m.i. "Schema previsionale e programmatico per il risanamento idrogeologico del bacino del

Fiume Toce”; detta area non risulta inoltre perimetrata nella delimitazione delle “Aree in Dissesto” e delle “Fasce Fluviali” come definite dal “**Piano stralcio per l’assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Po -PAI-**”, approvato con DPCM 24/05/2001 e s.m.i., si rileva comunque che la **Variante di adeguamento del Piano Regolatore al PAI**, adottata da questo Comune individua l’area in esame quale **Classe II** con grado di pericolosità moderato, nella quale non risultano poste particolari limitazioni all’utilizzo della stessa.

Ai fini della valutazione dei vincoli che interessano l’area, si è inoltre proceduto a verificare l’eventuale sussistenza di **Uso Civico** rilevando che l’area in esame (corrispondente a porzione della particella numero 4394 della Mappa Rabbini) non risultava originariamente assoggettata ad uso civico, come da elenco allegato al Decreto di Accertamento degli Usi Civici appartenenti al demanio comunale, emesso in data 18 Dicembre 1934 e pubblicato all’Albo Pretorio Comunale in data 11/03/1935.

Il **Piano di Zonizzazione Acustica** comunale adottato con D.C.C.n°9 del 12/06/2008 classifica la porzione di area corrispondente con la parte definita “Nuclei Antichi” quale: Classe II “aree prevalentemente residenziali” (con limiti di immissione di 55 dB(A) diurni e 45 dB(A) notturni) e la restante porzione quale Classe III “aree di tipo misto” (con limiti di immissione di 60 dB(A) diurni e 50 dB(A) notturni), pertanto compatibile con la destinazione propria dell’area.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL’ AREA

La presente Relazione ha come presupposto la determinazione del valore commerciale dell’area ai fini dell’alienazione della stessa; pertanto, sulla base di tutto quanto sopra esposto, dello stato dei luoghi e con la scorta di esempi simili, si ritiene di procedere alla verifica con riferimento unicamente al valore di mercato dell’area nuda in relazione alla destinazione urbanistica, all’uso attuale, alla posizione ed all’eventuale potenzialità di utilizzo; considerando anche le limitazioni gravanti su di essa ed ignorando eventuali aggiunte conseguenti al valore del soprassuolo, stante l’inesistenza di frutti pendenti.

Sulla base degli atti relativi alla contabilità finale dei lavori di costruzione del parcheggio in frazione Bondolo, come risultanti dalla Determinazione n°66 del 22/07/2020 si rileva che l’opera complessivamente è costata al Comune € 92.695,91 al netto del ribasso d’asta ed al lordo dell’I.V.A. e Spese tecniche, oltre a € 5.000,00 corrisposti a I.N.A.I.L. quale indennità per la cessione della quota di comproprietà dell’area; per un totale di € 97.695,91 corrispondenti a €/mq. 275 (rapportati alla superficie dell’area di parcheggio ex mapp.782, ora strada comunale: di superficie pari a mq.280 e del reliquato oggetto della presente stima: mapp.783 di 75 mq.).

Ciò premesso, considerando che l’area oggetto di stima (sistemata a verde) risulta avere caratteristiche differenti rispetto al parcheggio (pavimentato in pietra) non pare equo considerare il suddetto importo a mq. ai fini della stima; tuttavia considerando l’incidenza dei costi sostenuti dal Comune per l’acquisizione e la sistemazione dell’area, il tutto in rapporto alla ridotta estensione della superficie oggetto di alienazione; **si ritiene di attribuire all’area il valore di €/mq.100,00 per la porzione urbanisticamente classificata quale “Nuclei Antichi” e il valore di €/mq.50,00 per la porzione urbanisticamente classificata quale “Parcheggi Pubblici”;** determinando il valore dell’area in esame come segue:

**porzione di area a destinazione residenziale “Nuclei Antichi” : mq.35 - valore €/mq.100,00 : valore € 3.500,00**  
**porzione di area a destinazione pubblica “Parcheggi” : mq.40 - valore €/mq. 50,00 : valore € 2.000,00**  
**per complessivi € 5.500,00.**

A margine della presente si evidenzia che nel sottosuolo dell’area oggetto di richiesta sono presenti tubazioni e condutture di reti di erogazione di pubblici servizi, la cui presenza dovrà essere segnalata agli acquirenti indicando in atto le relative servitù.

In sede di sopralluogo si è verificato che l'area risulta libera da materiali o altro che ne pregiudichi la possibilità di vendita; tuttavia si ritiene opportuno evidenziare che, stanti le attuali Norme di Attuazione, la porzione di area classificata quale "Parcheggi Pubblici" non potrà essere oggetto di recinzione.

Si evidenzia infine che la procedura di alienazione comporta necessariamente del rogito di vendita, i cui relativi costi relativi agli adempimenti sopra evidenziati non sono stati considerati ai fini della presente stima, in quanto in genere si ritiene che debbano essere posti a carico degli acquirenti.

Tanto si ritiene dovuto a compimento dell'incarico assegnato.

IL TECNICO COMUNALE

Geom.Marco Somma

**Allegati :**

- Stralcio Carta Tecnica Regionale, con individuata l'ubicazione dell'area oggetto di stima.
- Estratto di Mappa del Catasto Terreni scala 1/1.000, con individuata l'area oggetto di stima.
- Visura Catastale della particella mappale 783.
- Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi.
- Stralcio Piano Regolatore vigente (con evidenziata in giallo l'area oggetto di valutazione)
- Stralcio Carta dei Vincoli allegata al Piano Regolatore vigente (con evidenziata in giallo l'area oggetto di valutazione)
- Stralcio Norme di Attuazione (artt.3.1.4.- 3.2.1. - 5.3.1.)
- Stralcio Indagine Geologica allegata al Piano Regolatore vigente (con evidenziata in giallo l'area oggetto di valutazione)
- Stralcio Relazione Geologico Tecnica (Parcheggio Bondolo)
- Stralcio Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) -Tav. P2 - Beni Paesaggistici e Tav.P5 - Aree Protette
- Progetto esecutivo del Parcheggio in Frazione Bondolo - Planimetria.



# COMUNITÀ MONTANA VALLE OSSOLA

## ASSESSORATO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

REGIONE PIEMONTE

### SEZIONE N° 051080 DOMODÒSSOLA

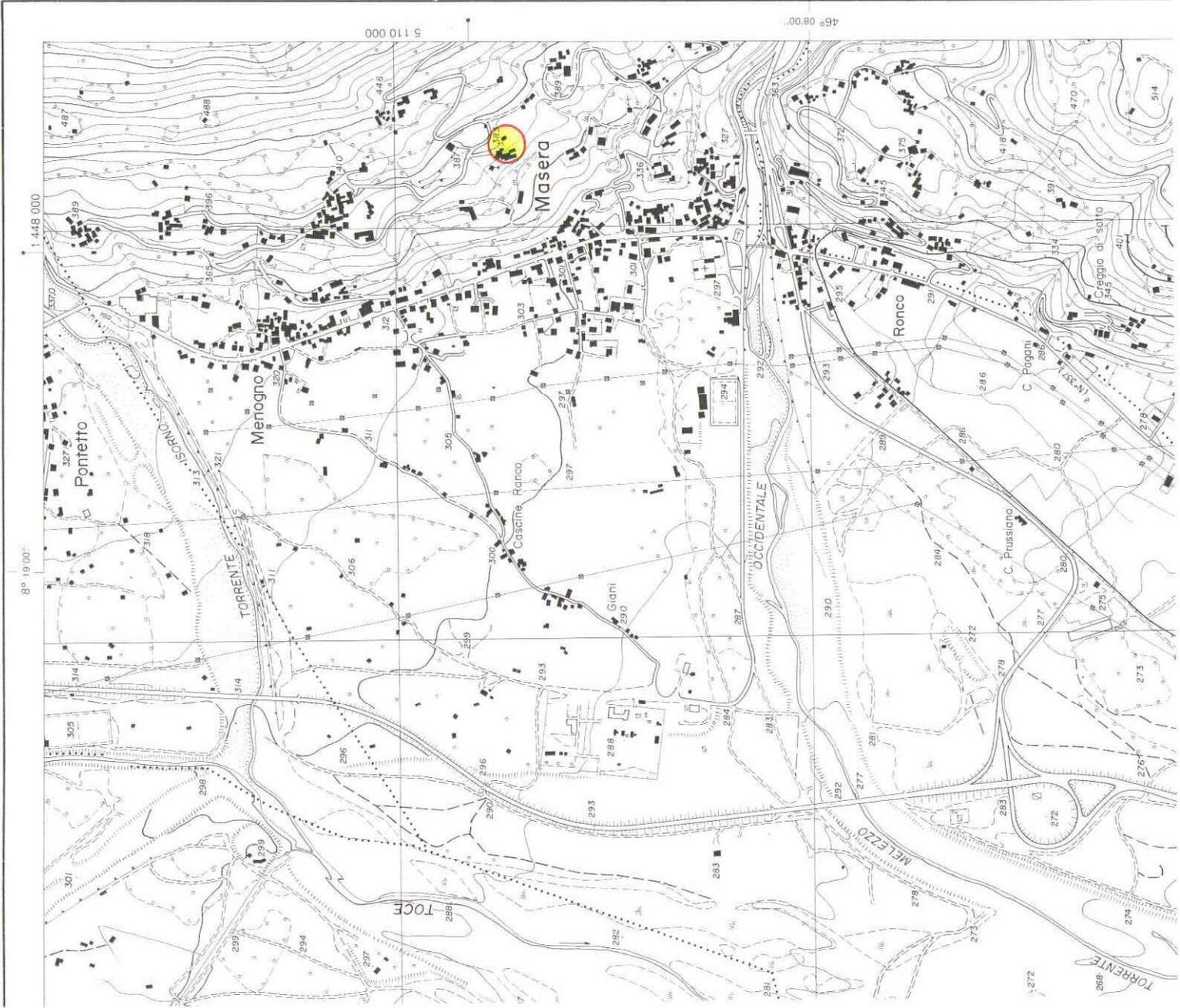
SCALA 1:10000



L'equidistanza fra le curve di livello è di 10 metri. L'altimetria espressa in metri è riferita al livello medio del mare (marogroto di Genova) - Le coordinate geografiche sono riferite all'ellissoide internazionale con orientamento medio europeo (E.D. 1950) le coordinate piano sono nel sistema Gauss - Boaga

	COORDINATE DEI VERTICI			
	GAUSS - BOAGA		U T M	
	N	E	N E	
NO	5 110 905	1 442 025	5 111 084	442 081
NE	5 110 848	1 448 460	5 111 027	448 516
SE	5 105 292	1 448 414	5 105 471	448 470
SO	5 105 350	1 441 972	5 105 529	442 028

I vertici sono definiti in coordinate geografiche E.D. 1950. Il reticolato Gauss-Boaga





Comune: (VB) MASERA Foglio: 18

Scala originale: 1:1000 Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri/collo pratica T797572/2022

15-Dic-2022 14:56:44

I Particella: 783

N=76500

E=9500

Villa Caserta

Direzione Provinciale di Verbano Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DAMIANO BUONAGUIDI Vis. tel. esente al titolare di diritti reali



SIGMATER  
PIEMONTE

Catasto dei Terreni

MASERA (VB) Sez. \_ Foglio 18 Particella 783 Qualita' PRATO IRRIG Classe 2 -- Ca 75 Reddito dom. € 0,34  
Reddito agr. € 0,41

## Consultazione attuale dati catastali per immobile

Data : 15/12/2022 02:40  
Pagina 1 di 1

N.	DATI ANAGRAFICI/DENOMINAZIONE	CODICE FISCALE/	DIRITTI E ONERI
1	COMUNE DI MASERA con sede in MASERA (VB)	00421650037	PROPRIETA' per 100% (1000/1000)
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 28/01/2021 FRAZIONAMENTO n. 3435 .1/2021 in atti dal 29/01/2021 (presentato il 28/01/2021)			





# REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

# COMUNE DI MASERA

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

### VARIANTE PARZIALE VP-3

Art. 17 comma 5° - L.R. n. 56 s.m.i.

## ZONIZZAZIONE

### VP3-P2c

Scala 1:2.000

Aggiornamento cartografico del dicembre 2005

### ATTREZZATURE PUBBLICHE

PROG. ESIST.

	CENTRO CIVICO AMMINISTRATIVO
	EDIFICI PER IL CULTO
	SCUOLA MATERNA-ASILO NIDO
	SCUOLA ELEMENTARE
	CIMITERO
	RICOVERO MEZZI COMUNALI
	VERDE GIOCO SPORT
	<b>PARCHEGGI PUBBLICI E PIAZZE</b>
	POSTE E TELECOMUNICAZIONI
	FASCIA RISPETTO IMPIANTO DI DEPURAZIONE (art. 4.1.8 N.A.)
	FASCIA RISPETTO PRESE ACQUEDOTTI (art. 4.1.8 N.A.)
	FASCIA RISPETTO METANODOTTO (art. 4.1.9 N.A.)
	FASCIA RISPETTO FERROVIA (art. 4.1.4 N.A.)
	APPRETTAMENTI STRADALI (art. 4.1.3 N.A.)
	ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE (art. 4.1.2 N.A.)
	DELIMITAZIONE P.I.P. VIGENTE
	DELIMITAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
	METANODOTTO BASSO GRIESS-MORTARA
	METANODOTTO ALLACCIAMENTO TRONTANO
	METANODOTTO ALLACCIAMENTO MASERA

### AREE

	esistente
	in progetto
	VIABILITA'
	Ferrovia
	Interesse comune
	Istruzione
	Verde Gioco Sport
	<b>Nuclei-antichi</b> (art. 3.2.1 NA)
	Tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2 NA)
	di Completamento (art. 3.2.3 NA)
	di Compl-ampliamento (art. 3.2.4 NA)
	di Nuovo-insediamento (art. 3.2.5 NA)
	Aree speciali VP (art. 3.2.6 NA)
	Impianti produttivi/artigianali e industriali esistenti che si confermano (art. 3.3.1 NA)
	Produttive di nuovo impianto e/o completamento (art.3.3.2 NA)
	Insedamenti commerciali/direzionali/ alberghieri esistenti (art. 3.4.1 NA)
	Commerciale direzionale turistico ricettiva di nuovo impianto (art. 3.4.2 NA)
	Turistico ricettive (art. 3.4.1 bis NA)
	<b>Campeggi e costruzioni temporanee</b> (art. 3.4.6, N.A.)
	Ad elevata produttività (art. 3.5.1 NA)
	Boscate (art. 3.5.3 NA)
	Aree agricole marginali (art. 3.5.5 NA)
	Aree agricole di rispetto (art. 4.1, 10 NA)

ARCHITETTI  
Luigi Bovio e Milena Gibroni  
C.so Disegna n°2, 28845 DOMODOSSOLA (VB)  
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

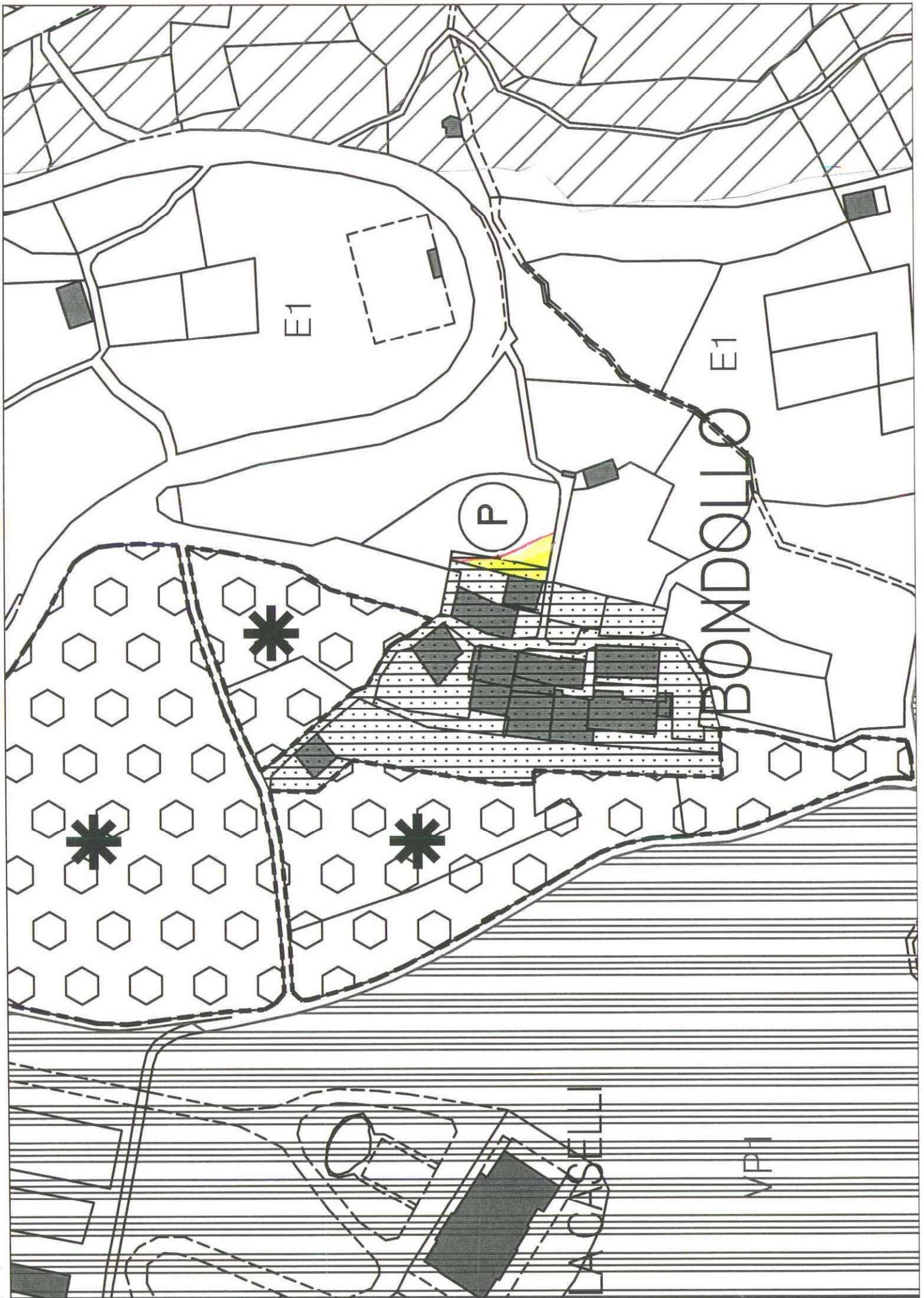
### USI

	USI PUBBLICI
	<b>RESIDENZIALI</b>
	PRODUTTIVI
	TERZIARI
	AGRICOLI

Delimitazione addensamento comunale Al (art. 13 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006)

SORGENTI

Riferimento tavola 1:10.000



## REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola  
Comunità Montana della valle Ossola  
a.s.l. n. 14

## COMUNE DI MASERA

### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge 10 del 28.01.1977  
Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

#### VARIANTE STRUTTURALE 2006

Con le modifiche "ex-officio" di cui alla D.G.R. 31 ottobre 2012, n° 14-4839

### VINCOLI SUL TERRITORIO

VC2c

Scala 1:2.000

Aggiornamento cartografico del dicembre 2005

#### I Progettisti

ARCHITETTI Luigi Bovio e Milena Gibroni  
Piazza Cavour n°14, 28845 DOMODOSSOLA (VB)  
Tel.-fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

—□— Elettrodotto

— — — Metanodotto

▨ Ferrovie

Fasce di rispetto

— — — Corsi d'acqua

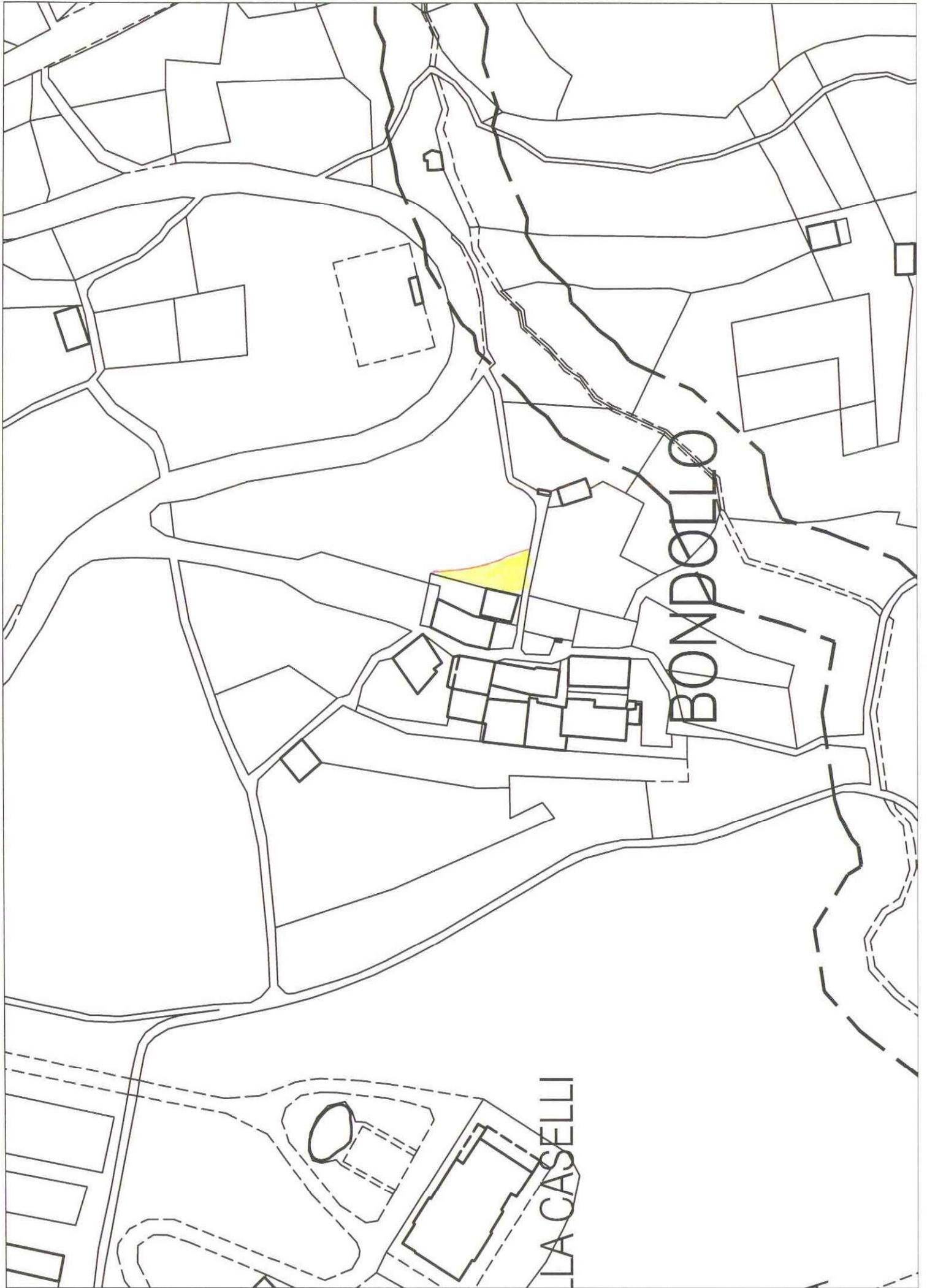
— — — Ferrovie

— — — Viabilità

— — — Metanodotto

— — — Cimiteriale

— — — ZPS



BONDOLLO

LA CASELLI

REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI MASERA

PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE

Legge 10 del 28.01.1977

Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

**VARIANTE STRUTTURALE 2006**

NORME DI ATTUAZIONE

V-D

**Aggiornamento:**

- modifiche "ex-officio" di cui alla D.G.R. 31 ottobre 2012, n° 14-4839
- variante parziale VP-1 approvata con D.C.C. n° 29 del 4/9/2014

I Progettisti

**ARCHITETTI Luigi Bovio e Milena Gibroni**  
Piazza Cavour n°14, 28845 DOMODOSSOLA (VB)  
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

#### **Art. 3.1.4. - Aree per parcheggi pubblici.**

Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria (MO) e demolizione senza ricostruzione (DS) e la nuova costruzione di parcheggi pubblici.

Si richiamano le prescrizioni di cui al art. 3.1.1. lett. a).

Ove se ne ravvisi l'opportunità e la morfologia del terreno lo consenta, il Consiglio Comunale può, con apposita deliberazione e convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati, consentire la realizzazione di parcheggio privato o ricovero automezzi sotto la quota del parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

La convenzione di cui al comma precedente dovrà prevedere quantomeno la cessione gratuita dell'area destinata ad uso pubblico e dovrà disciplinare l'eventuale coordinamento tra operatore pubblico e privato per l'attrezzatura dell'area, nonché l'eventuale scomputo degli OO.UU. ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977 s.m.i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

#### **Art. 3.2.1. - NA - Nuclei antichi.**

##### **1) Oggetto dell'area:**

parti del territorio urbano dove l'impianto urbanistico e l'edificazione risalgono ad epoca remota e dove si riscontrano gli episodi più caratterizzanti dell'architettura tipica locale, se ne propone il pieno recupero funzionale; a tal fine esse vengono individuate quali zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e definite e normate ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77 e s. m. e i.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono la delimitazione dei Nuclei di Antica Formazione e all'interno di essi l'individuazione dei singoli edifici, classificati in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento.

##### **2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, queste ultime limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su valutazione del Comune supportata dal parere della competente A.R.P.A. o servizio sovracomunale competente per materia e territorio sulla base della normativa vigente.

##### **3) Tipi di intervento ammessi:**

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
  - a) restauro (RC1)
  - b) risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. Per i fabbricati classificati A, B, C e D gli interventi RE1 ed RE2, fatto salvo il caso di grave dissesto statico incompatibile con la

caso deve raggiungere l'altezza regolamentare nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e nel rispetto dei diritti dei vicini proprietari secondo quanto previsto dal Codice Civile; in questo caso è ammesso un massimo innalzamento della quota di imposta della copertura e/o di colmo di ml. 1,00: l'aumento volumetrico non verrà computato in quanto necessario per adeguamento alle norme vigenti igienico-sanitarie ai fini dell'abitabilità dei locali, non comportante aumento di superficie utile abitabile; Inoltre, gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente lettera C) saranno condizionati da una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- intonaci e tinteggiature esterne nonché parziali rivestimenti in legno: sono ammessi esclusivamente intonaci esterni a calce eventualmente tinteggiata nel rispetto delle campionature-colori approvate dal Consiglio Comunale e depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e previo parere della C. E.; murature in pietra a vista nel rispetto rigoroso delle tecnologie e dei materiali tipici dell'architettura spontanea locale. Sono esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno, tranne quelli in legno purché essi si attengano scrupolosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra di altro tipo di colore grigio con spessore minimo pari a cm. 3,00 purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.); l'inclinazione delle falde dovrà essere compresa tra il 70% e il 90% o uguale all'esistente, in continuità o conformità con gli edifici contigui o circostanti; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della C.E. solo in caso di particolari situazioni determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento;
- è vietata la posa di pannelli solari su coperture in pietra tradizionale;
- i camini dovranno essere realizzati con muratura in pietrame o similare alla muratura del fabbricato e dovranno essere conformi ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale, con larghezza massima di ml. 1,40;
- è ammesso l'inserimento nelle falde di copertura di lucernari piani anche apribili, purché di forma rettangolare con dimensione massima di cm. 60 x 100 tranne che su coperture in pietra tradizionale;
- sono escluse le gronde sporgenti oltre 30 cm. a meno che vengano rigorosamente rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- taglio verticale e proporzionale delle finestre e delle porte esterne;
- serramenti in legno, preferibilmente verniciato, con antoni pieni e/o persiane, in legno preferibilmente verniciato, secondo le forme e i caratteri dell'architettura spontanea dei luoghi; esclusi comunque contorni e telai fissi esterni in legno nonché avvolgibili; eventuali materiali alternativi o finiture "tipo legno" potranno essere ammessi soltanto previa acquisizione del parere preventivo favorevole della Commissione Edilizia la quale potrà richiedere una campionatura del serramento;
- ringhiere esterne in legno o ferro battuto secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale;
- scale esterne con struttura e gradini in legno o in muratura con gradini in pietra bocciardata con spessori non inferiori a cm. 4,00;
- balconi e mensole in pietra o legno, secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale;
- acciottolati, selciati e lastricati, anche negli spazi interni;

Nel caso di fabbricati con coperture contrastanti rispetto alle tipologie ammesse dalle presenti norme ed esclusivamente qualora le strutture portanti dell'edificio risultassero avere subito modifiche tali da non consentire la posa di manto in pietra è consentito l'utilizzo di tegole di cemento liscio o grès, tutti di colore grigio pietra; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della C.E. solo in caso di particolari situazioni determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento;

La C.E. potrà consentire deroghe qualora la progettazione preveda un inserimento comunque più armonico dell'esistente nel contesto.

Fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

In caso di presentazione di D.I.A., per quanto attiene la valutazione dell'inserimento ambientale e dei caratteri architettonici dell'intervento in progetto, fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, l'efficacia della denuncia stessa, nei casi indicati dall'art. 3 comma 3 del Regolamento Edilizio Comunale, è subordinata all'ottenimento del parere preventivo della Commissione Edilizia.

**F) Fabbricati "abbandonati/in rovina":**

per essi non è ammesso alcun intervento di recupero; è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria (MO) e/o la demolizione senza ricostruzione (DS).

Il Sindaco potrà ordinarne la demolizione: gli spazi resi liberi potranno essere utilizzati (a giudizio del Consiglio Comunale che valuterà caso per caso) per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti solo nel caso in cui i manufatti siano attualmente in aderenza tra di loro; negli altri casi potranno essere utilizzati come spazi per infrastrutture ed attrezzature di interesse comune (giardini, parcheggi, etc.).

In casi particolari, qualora sia possibile dimostrare la consistenza volumetrica originale, potrà essere autorizzata la ricostruzione senza aumento volumetrico attenendosi alle tipologie esistenti dei fabbricati limitrofi e secondo le prescrizioni richiamate alla precedente lettera C); in tali casi potrà essere imposto l'arretramento sul fronte della strada o degli spazi pubblici per l'ampliamento degli stessi.

Il rilascio di permesso di costruire o la decorrenza dei termini per l'efficacia della denuncia di inizio attività sono subordinati all'ottenimento del parere vincolante della Sez. provinciale della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali.

**4) Modalità di intervento:**

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- Piano di Recupero (P.di R.) Legge 457/78, di iniziativa pubblica o privata, per gli interventi di ogni tipo, comunque necessario per i tipi AS (salvo quanto previsto al precedente punto 3).

In assenza di altre indicazioni del Piano, per Unità Minima di Intervento in caso di P. di R. si intende la cellula edilizia interessata, cioè l'edificio con le aree di pertinenza registrate a catasto al momento di adozione del Piano.

**5) Parametri:**

la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:

- 20% della superficie utile lorda esistente (Sul) nel caso di intervento del tipo AS (25 mq. di superficie utile netta – Sun - di ampliamento sono comunque ammessi) in assenza di Piano di Recupero;
- 50% del volume esistente nel caso di interventi del tipo AS, con un massimo di 200

PROVINCIA DEL V.C.O.

# COMUNE DI MASERA

## VARIANTE STRUTTURALE 2006 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - Progetto Definitivo -

- SETTEMBRE 2013 -

Prescrizioni "ex officio" di cui alle Delibere di approvazione della Variante Generale 2006 al PRGC:  
D.G.R. del 31-10-2012 n. 14-4839 e successiva D.G.R. del 17 giugno 2013 n. 29-5969, di rettifica alla D.G.R. n. 14-4839  
in data 31-10-2012

- Legge Regionale 5 dicembre 1977, n° 56 e s.m.i.;
- Circolare P.G.R. del 08.05.1996, n° 7/LAP "Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", e successiva Nota Tecnica Esplicativa di dicembre 1999;
- D.G.R. del 15/07/2002 n. 45-6656, approvazione della "Legenda Regionale per la redazione della carta geomorfologica e del dissesto dei P.R.G.C."
- Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, successiva D.G.R. del 17/11/2003 n. 61-11017 e Circ. P.G.R. 1/DOP 27-04-2004;
- "Variante del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Variante delle Fasce Fluviali del F. Toce"; D.P.C.M. del 10/12/2004;

ELABORATO GEO 11	CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	TAV. 10c Scala: 1: 2.000
---------------------	--	--------------------------------

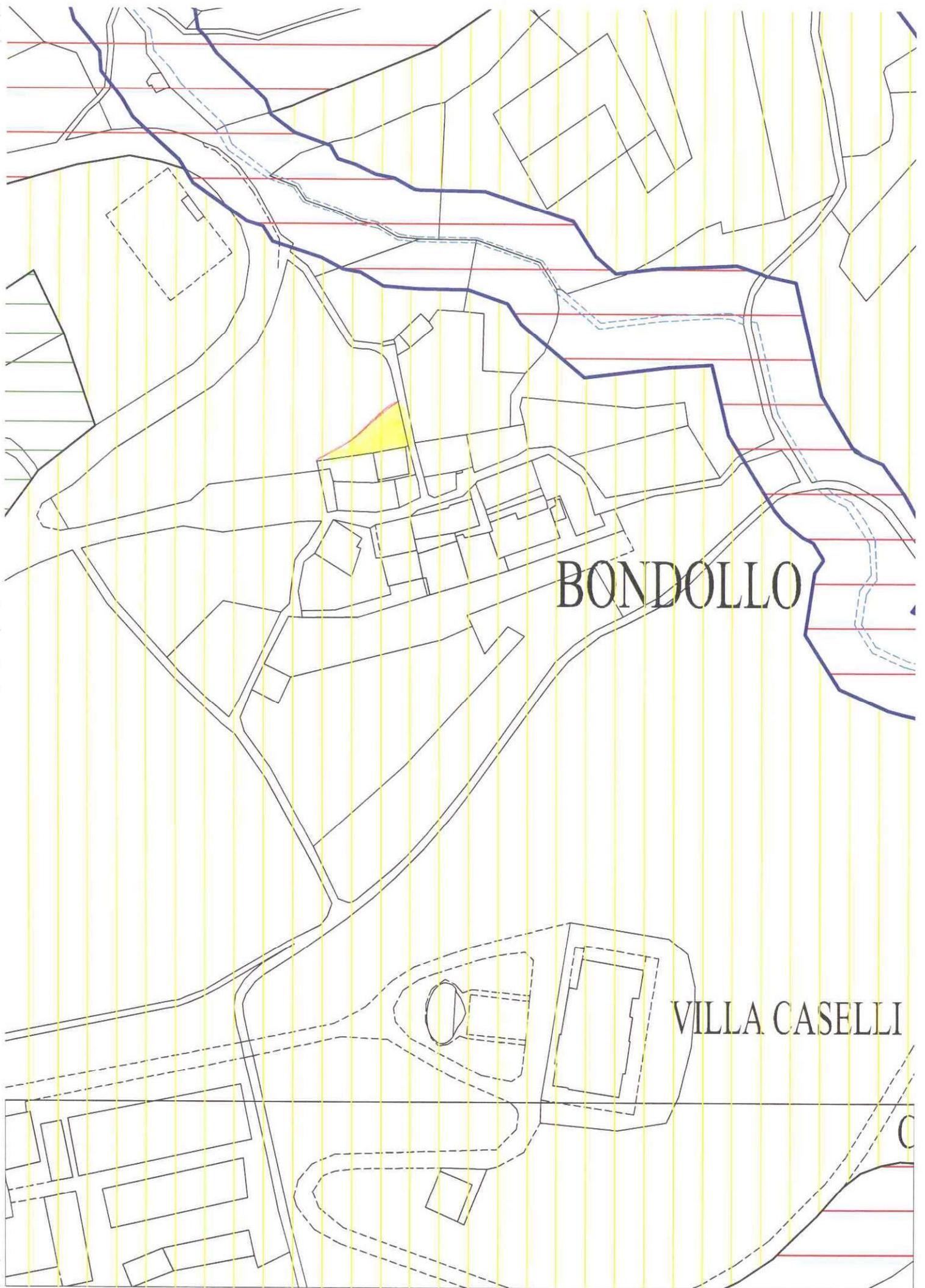
Data Stesura: Maggio 2006 1° Aggiornamento: Maggio 2008 2° Aggiornamento: Giugno 2010	Adozione Progetto Preliminare Delibera C.C. n. 28 del 26/09/2006 Adozione Progetto Definitivo Delibera C.C. n. 12 del 12/06/2008 con modifiche ed integrazioni di cui alla D.C.C. n° 2 del 11/04/2011	
IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. M. Biglieri	IL SINDACO Michele Bruno	IL PROGETTISTA Dott. Geol. F. D'Elia
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Geom. M. Somma		

Studio Geologico D'Elia  
via Roma, 3/a - 28802 Mergozzo (VB) - tel. e fax 032380206 - e-mail geodelia@tin.it

CLASSE	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	USO ATTUALE DEL TERRITORIO	OPERE DI ATTENUAZIONE DEL PERICOLO O DEL RISCHIO	POSSIBILITA' DI ELIMINAZIONE O RIDUZIONE DEL RISCHIO IN ATTO O POTENZIALE, PER MEZZO DI INTERVENTI LOCALI DI RIASSETTAMENTO		IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (CON PRESCRIZIONI TECNICHE ED INTERVENTI AMMESSI, concordi con l'urbanista)
				PER MEZZO DI INTERVENTI LOCALI DI RIASSETTAMENTO	PER MEZZO DI INTERVENTI LOCALI DI RIASSETTAMENTO	
CLASSE I	Settori in cui non sussistono condizioni di pericolosità geomorfologica.	Edificato/modificato	Non necessarie	Manutenzione sempre consigliabile.	Non necessari.	Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche. Gli interventi pubblici e/o privati, sono consentiti nel rispetto del DM 11.03.1988 (MD, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, AS, MD, NCo, C, NI, RU)
CLASSE II	Settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica. Settori caratterizzati da attività medio dinamica idraulica, versanti soggetti a dinamica gravitativa, versanti boscati in cui per l'elevata attività e per la natura dei terreni, il bosco assicura una importante funzione di difesa e protezione dal dissesto idrogeologico.	Edificato/modificato	Presenti/assenti	Manutenzione sempre consigliabile.	Generalmente non necessari per gli edifici esistenti; possono essere necessari o utili per le nuove edificazioni.	Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche, subordinate all'adozione ed al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di NTA e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto o di un intonaco significativo (MD, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, AS, MD, NCo, C, NI, RU)
CLASSE III	Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora modificata, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi territoriali a difesa del patrimonio esistente.	Ineditato	Presenti/assenti	Manutenzione sempre necessaria.	No	Porzioni di territorio in cui sono consentite, di norma, solo opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dalla L.R.56/77, art. 31. Per quanto attiene l'edificato sperso si rimanda a quanto esposto nelle NTA (DED 1).
IIIb2	Grado di pericolosità da medio a medio elevato. Versanti caratterizzati da pendenza medio-elevata potenzialmente soggetti a dinamica gravitativa e torrentizia a medio e basso energia. Settori di terreno instabili a scarpate di incisione torrentizia. Settori in conoidi alluvionali.	Edificato	Generalmente assenti, localmente vi sono opere di protezione spondale e scogliere.	Manutenzione sempre necessaria.	Possono avere un'efficacia totale o parziale nel eliminare il rischio	Stato attuale idoneità nulla per nuove edificazioni, sono consentite trasformazioni e ampliamenti dell'esistente che non aumentino il carico antropico (MD, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, NI, NCo). A seguito di interventi di riassetto previsti nel Cronoprogramma, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti (MD, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, NI, NCo, C, NI, RU).
IIIb3	Grado di pericolosità medio-elevato. Porzioni di territorio caratterizzate da attività elevata (potenzialmente soggette ad attività gravitativa), fascia spondale dei corsi d'acqua soggette ad attività idraulica, porzioni di conoidi alluvionali.	Edificato	Generalmente assenti, localmente vi sono opere di protezione spondale e scogliere.	Manutenzione sempre necessaria.	Possono avere solo un'efficacia parziale nel minimizzare il rischio	Stato attuale idoneità nulla per nuove edificazioni, sono consentite solo manutenzioni e ristrutturazioni degli edifici esistenti che non aumentino il carico antropico (MD, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, NI, NCo). A seguito di interventi di riassetto, previsti nel Cronoprogramma, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti (MD, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, NI, NCo, C, NI, RU).
IIIb4	Grado di pericolosità elevato. Porzioni di conoidi e porzioni edificato inserite all'interno della fascia di rispetto fluviale	Edificato	Generalmente assenti, localmente vi sono opere di protezione spondale	Manutenzione sempre necessaria.	Possono avere solo un'efficacia parziale nel minimizzare il rischio.	Stato attuale idoneità nulla per nuove edificazioni, sono consentite solo manutenzioni e ristrutturazioni degli edifici esistenti (MD, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, NI, NCo). A seguito di interventi di riassetto, previsti nel Cronoprogramma, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti (MD, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, NI, NCo, C, NI, RU).

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (a: tratte intubate), ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77 (eventuali riduzioni, rispetto ai valori indicati dalla legge, sono giustificate da motivi geomorfologici o dalla presenza di opere di regimazione, come illustrato nella Relazione geologica generale), comprensive/ivi dei disposti di cui al R.D. 523/1904 e normativa correlata quando demaniali o pubblici. Non si applicano ai canali irrigui (metri 30 per il F. Tacei metri 15 per i torrenti Isorno e Mezzo Ucci, metri 10 per tutti gli altri corsi d'acqua, metri 5 per la sola Roggia dei Mulini, a valle dell'abitato di Menegoni)

Tipologie di interventi ammessi: MO: manutenzione ordinaria; MS: manutenzione conservativa; RC1: restauro conservativo; RC2: risanamento conservativo; RE1-RE2: ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; DS: demolizione senza ricostruzione; RE3: demolizione con ricostruzione; SE: sostituzione edilizia; AS: ampliamenti e sopraelevazioni; MD: modifica di destinazione d'uso; NCo: nuova costruzione fabbricati accessori; C: interventi di completamento (comprensivi interventi NCo - NCoP); NI: interventi di nuovo impianto (comprensivi interventi NCo - NCoP); RU: ristrutturazione urbanistica.



BONDOLLO

VILLA CASELLI

## P2C - ESTRATTO 5

Intervento n. C37

LOCALITÀ: Frazione Rivoira (o Rivoria), margine occidentale del nucleo abitato, latistante (Sud) l'edificio della chiesa.

DESTINAZIONE ATTUALE: area tenuta a prato a sfalcio, impostata su un vecchio terrazzamento morfologico, delimitato a monte ed a valle da muri in pietrame, con ancora presenti vecchi elementi in pietra di sostegno alle piante di vite.

DESTINAZIONE PREVISTA: area residenziale di completamento.

CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE: area pianeggiante (terrazzo antropico), posta al margine dell'ampio settore subpianeggiante, dove sorge la frazione di Rivoira, geologicamente impostata in un settore di versante, con substrato subaffiorante, ricoperto da esili coltri di materiali eluvio - colluviali; il versante sottostante, ad acclività medio-moderata, è invece impostato su una placca di depositi di origine glaciale.

CARATTERISTICHE GEOTECNICHE STIMATE: ai depositi di origine eluvio-colluviale, possono essere assegnati indicativamente i seguenti valori dei parametri geotecnici:

$$\gamma_d \text{ (peso di volume secco)} = 1.7 \text{ t/m}^3$$

$$\varphi \text{ (angolo di attrito di picco)} = 28+33^\circ$$

$$c \text{ (coesione)} = 0 \text{ t/m}^2$$

Il sottostante substrato roccioso indifferenziato, presenta i seguenti valori:

$$\gamma_d \text{ (peso di volume)} = 2.6+2.8 \text{ t/m}^3$$

$$\varphi_b \text{ (angolo di attrito di base)} = 28+35^\circ$$

$$c \text{ (coesione)} = 4.0+5.0 \text{ t/m}^2$$

Suolo di fondazione (O.P.C.M. 3274/2003, All. 2, punto 3.1): Categoria A.

ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA: l'area risulta interamente ascritta alla Classe II.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO: nel settore esaminato, non vi sono particolari condizioni di pericolosità geomorfologica.

PROPOSTE OPERATIVE E INDAGINI DA CONDURRE A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO: in fase di realizzazione delle previsioni urbanistiche, le nuove opere dovranno essere fondate sul sottostante substrato roccioso, garantendo la corretta regimazione delle acque superficiali. Si richiama l'osservanza del D.M. 11-03-1988, D.M. 14-01-2008, O.P.C.M. n. 3274/2003.

VALUTAZIONE DI SINTESI: Idoneità condizionata all'esecuzione delle indagini prescritte.

**Parcheggio Bondollo**

LOCALITÀ: loc. Bondollo.

DESTINAZIONE ATTUALE: area prativa, latistante il piazzale asfaltato esistente, parzialmente occupata da talune cataste di legname.

DESTINAZIONE PREVISTA: area a parcheggio pubblico.

CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE: area subpianeggiante, compresa tra la spianata morfologica presente ad Ovest, con substrato roccioso subaffiorante, ove sorge il

# Piano Paesaggistico Regionale 2017

Privacy Policy



Introduzione

P2 Beni paesaggistici

P3 Ambiti e unità di paesaggio

P4 Componenti paesaggistiche

Siti UNESCO, SIC e ZPS (P5)

Macroambiti (P6)

Crediti



**P2 Beni paesaggistici**

Attenzione! La scala massima di consultazione della tavola è 1:10.000.



MASERA X Q

Mostra risultati ricerca per MA...



geoportale

ARPA PIEMONTE

8,329 46,139 Grad

# Piano Paesaggistico Regionale 2017

Privacy Policy



Introduzione

P2 Beni paesaggistici

P3 Ambiti e unità di paesaggio

P4 Componenti paesaggistiche

Siti UNESCO, SIC e ZPS (P5)

Macroambiti (P6)

Crediti

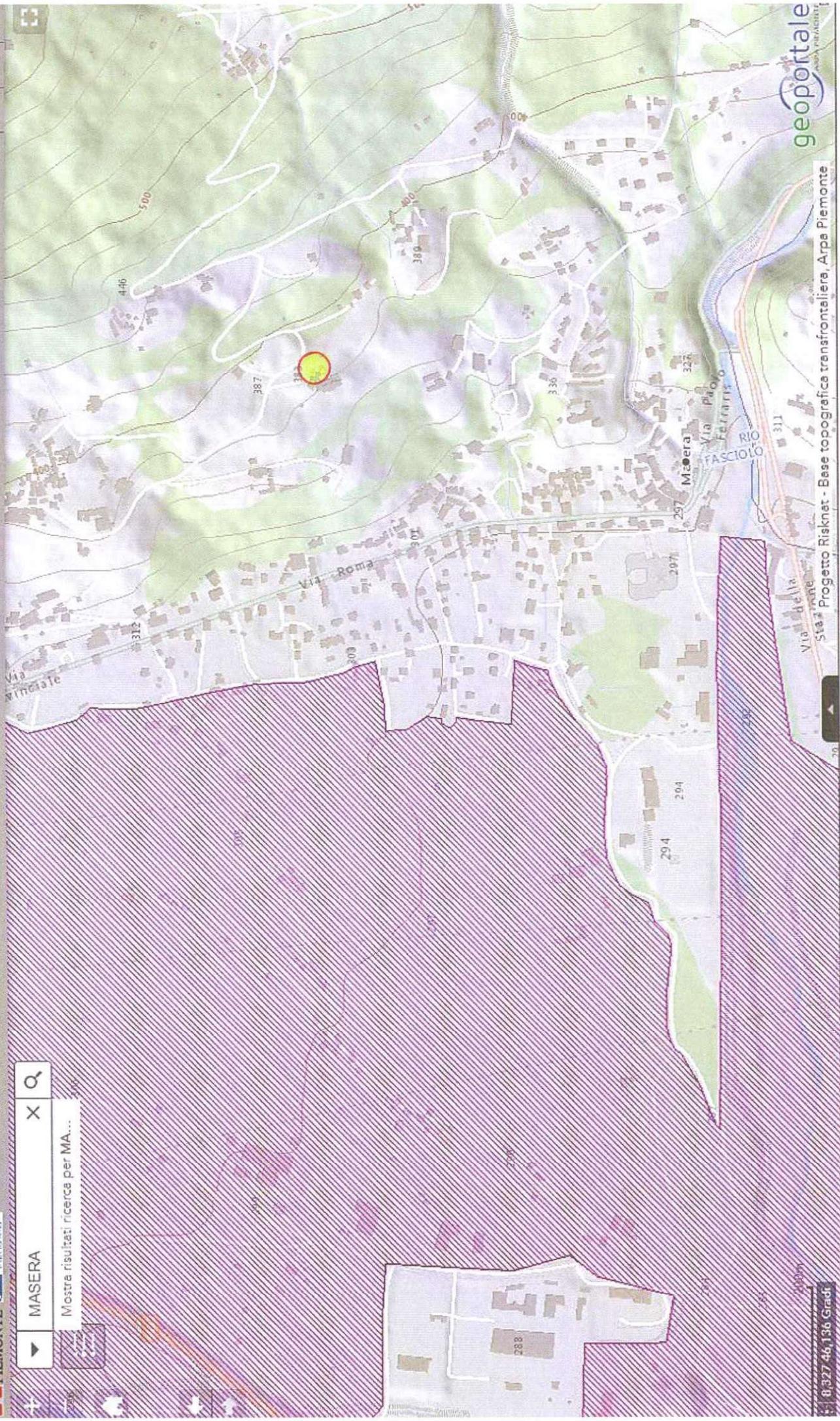


Siti UNESCO, SIC e ZPS (P5)

Attenzione! La scala massima di consultazione della tavola è 1:25.000.

MASERA X Q

Mostra risultati ricerca per MA...



Progetto Risknat - Base topografica transfrontaliera, Arpa Piemonte

Provincia del Verbano Cusio Ossola  
Comune di Masera

## Programma Urbano dei parcheggi - Opere varie di viabilità

CIG Z4D1F30C39

PROGRAMMA URBANO DEI PARCHEGGI - OPERE VARIE DI VIABILITA'

3. Realizzazione parcheggio a lato di via Menogno Sopra
4. Realizzazione parcheggio in Frazione Bondolo
5. Realizzazione parcheggio in Frazione Case Brencio

# PROGETTO ESECUTIVO

## PARCHEGGIO FRAZIONE BONDOLO:

TITOLO

PLANIMETRIA PROGETTO

PARTICOLARI

# TAV - B03

Scala 1:200

### Committente:

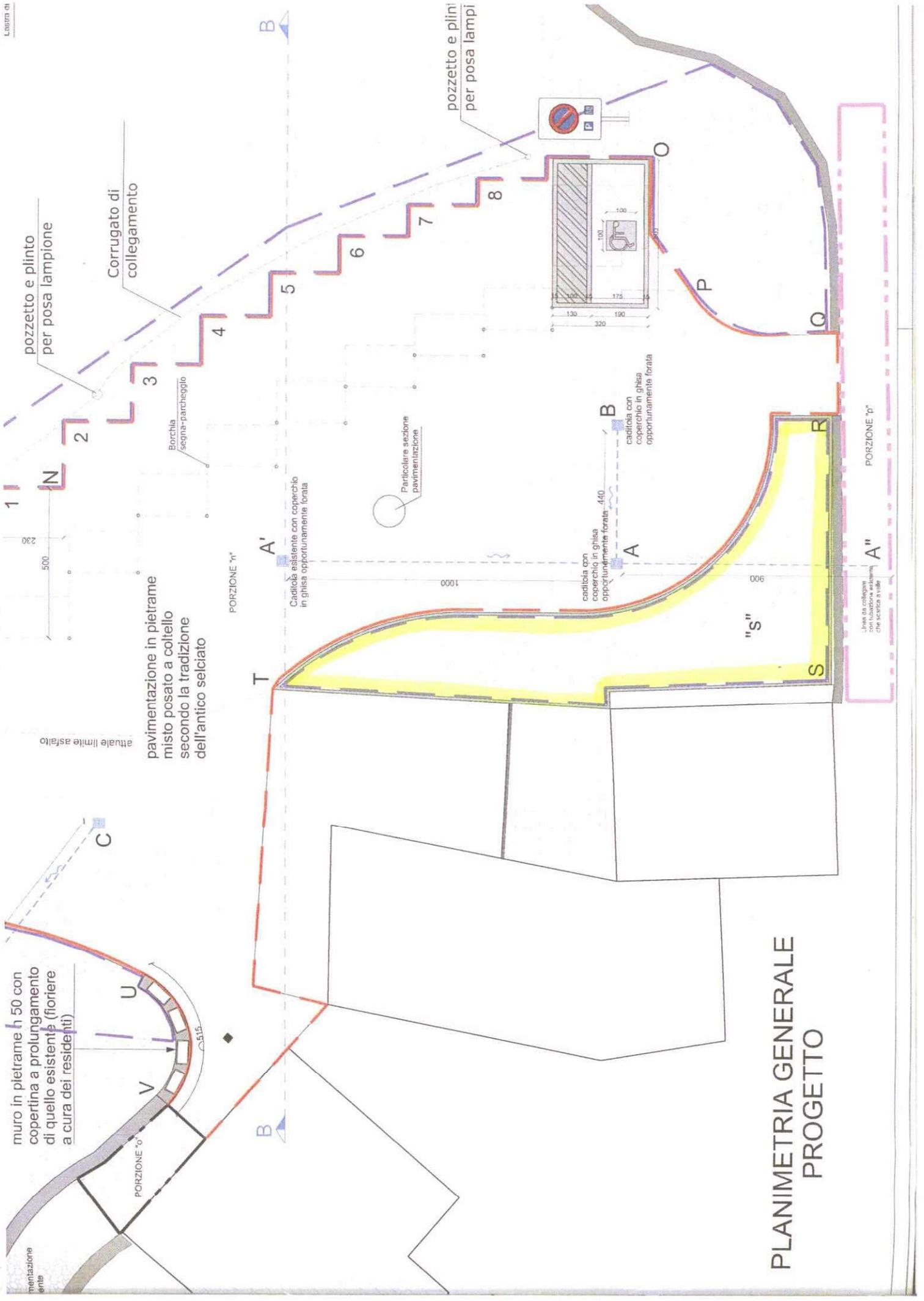
COMUNE DI MASERA  
Piazza XXV Aprile n. 1 - 28855 Masera (VB)

AR / H	ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
NV / O	ARCHITETTO
sezione A/a	Piero Piana
	n° 1212

### Progettista

Arch. Piero Piana  
Via Scaciga della Silva 11  
28845 Domodossola VB  
☎ 0324/280339  
✉ pieropiana@gmail.com

AR / H	ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
NV / O	ARCHITETTO
sezione A/a	Piero Piana
	n° 1212



pozzetto e plinto per posa lampione

Corrugato di collegamento

Borchia /segna-parcheggio

pavimentazione in pietrame misto posato a coltello secondo la tradizione dell'antico selciato

attuale limite asfalto

muro in pietrame h 50 con copertura a prolungamento di quello esistente (fioriere a cura dei residenti)

PORZIONE "o"

FORZIONE "n"

Caditoia esistente con copercchio in ghisa opportunamente forata

Particolare sezione pavimentazione

1000

caditoia con copercchio in ghisa opportunamente forata - 440

caditoia con copercchio in ghisa opportunamente forata

pozzetto e plinti per posa lampi

"S"

FORZIONE "p"

A"

Linea da collegare con elementi che scatta a valle

# PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO