

A1 - Riqualificazione e rifunionalizzazione dell'Ex-Colonia Luigi Selmo

Codice e titolo intervento
A1 - Riqualificazione e rifunionalizzazione dell'Ex-Colonia Luigi Selmo
Costo e copertura finanziaria
<p>Costo totale: 4.000.000,00 €</p> <p>Copertura finanziaria:</p> <p>FESR Asse I: 0,00 €</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. RSO1.2. Azione 1.2.3. Sostegno all'accelerazione del processo di trasformazione digitale dei modelli di business delle PMI</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. RSO1.3. Azione 1.3.3. Sostegno agli investimenti delle PMI</p> <p>FESR Asse II: 1.750.000,00 €</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> O.S. RSO2.1. Azione 2.1.1. Sostegno a interventi di ristrutturazione e riqualificazione per l'efficientamento energetico di strutture e impianti pubblici</p> <p>FSE +: 0,00 €</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.1. Azione a.2. Incentivi per l'occupazione</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.1. Azione a.3. Sostegno allo sviluppo delle imprese sociali</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.3. Azione c.1. Sostegno alla diffusione di sistemi di welfare aziendale</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.4. Azione d.1. Sostegno all'adattamento ai cambiamenti del mercato del lavoro</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.6. Azione f.2. Sostegno ai percorsi di istruzione post-secondaria</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.8. Azione h.1. Sostegno all'inclusione socio-lavorativa per le persone in condizioni di vulnerabilità o a rischio di marginalità</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.11. Azione k.2. Sostegno all'accesso ai sistemi di assistenza socio-sanitaria e socio-assistenziale</p> <p><input type="checkbox"/> O.S.12. Azione l.1. Sostegno a percorsi di accompagnamento per le persone a rischio di povertà ed esclusione sociale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Risorse regionali: 1.467.500,00 €</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Risorse proprie: 782.500,00 €</p>
Oggetto dell'intervento
Riqualificazione e rifunionalizzazione di un edificio in disuso al fine di destinarne gli spazi ad un mix di funzioni e di servizi di interesse pubblico.
Descrizione dettagliata dell'intervento
<p><i>Descrivere dettagliatamente le attività previste per l'attuazione dell'intervento, in relazione con i risultati attesi ed eventuali target di popolazione specifici ai quali l'intervento è rivolto</i></p> <p>Il complesso architettonico oggetto dell'intervento è rappresentato dall'Ex-colonia per vacanze ENEL meglio conosciuta come "Colonia Luigi Selmo", risalente ai primi anni '20. Inizialmente l'edificio era sorto come abitazione dei dirigenti della società Alto Brembo, poi Vizzola che seguivano i lavori di costruzione delle dighe e centrali elettriche dell'Alta Valle Brembana. In seguito, venne ampliata e utilizzata come colonia estiva per i figli dei dipendenti della società. L'area è posta in posizione centrale in prossimità del Municipio di Piazza Brembana, della sede della Comunità Montana della Valle Brembana e della locale Caserma dei Carabinieri.</p>

A1 - Riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'Ex-Colonia Luigi Selmo

Il complesso è costituito da un'ampia area verde con 5 immobili di dimensioni variabili e con funzioni connesse all'attività dell'ex-colonia, in particolare:

- Edificio principale con sale comuni, mensa, dormitori con servizi;
- Edificio di servizio con locali lavanderia, infermeria e vari;
- Serra;
- Locale di sgombero;
- Belvedere.

L'area di pertinenza del complesso ha una **superficie complessiva di circa 8.500mq** della quale circa tre quarti pianeggiante con ampio spazio a giardino e presenza di alberi ad alto fusto, mentre la porzione rimanente è costituita da boscaglia.

Negli ultimi decenni il complesso in disuso della ex-Colonia è stato acquistato dalla **Fondazione Don Stefano Palla di Piazza Brembana**, ma mai valorizzato. A seguito dell'inserimento del territorio all'interno dell'a Strategia Aree Interne "Agenda del Controesodo", la Comunità Montana ha manifestato interesse per l'acquisizione dell'immobile principale e di parte delle aree esterne e degli edifici in prossimità: manifestazione che è stata accolta dalla Fondazione e che comporterà a breve, la sottoscrizione dell'atto di acquisto.

Si precisa che l'acquisto da parte della Comunità Montana non comprenderà l'immobile identificato come "Belvedere" e, per quanto riguarda le aree esterne, non verrà acquisita una porzione dell'area verde situata nel lato est. **L'area da acquistare sarà pertanto pari a circa 5.000 mq.**

Rispetto alla procedura di acquisizione e rigenerazione del complesso si intende sottolineare la doppia valenza e il ciclo virtuoso innescato tramite questa azione. L'edificio acquisito dalla Comunità Montana verrà riqualificato e rifunzionalizzato **destinando l'intero complesso ad un mix di funzioni e di servizi di interesse pubblico** che consentirà di ripensare anche altri spazi di proprietà della Comunità Montana presenti in altri edifici sul territorio (es. Green House a Zogno e ex Consorzio Agrario concesso in comodato dalla Provincia di Bergamo).

Inoltre, la Fondazione Don Stefano Palla Onlus ha espresso l'intenzione di realizzare sull'area adiacente di c.a. 3.253,46 mq - che resterà di proprietà della Fondazione - delle **unità residenziali protette** (circa n. 6 miniappartamenti) da destinare a categorie fragili utilizzando parte del corrispettivo percepito per la cessione del compendio immobiliare. Il costo complessivo per questa realizzazione è stimato in € 1.000.000,00 e verrebbe coperto per € 700.000,00 attraverso il contributo per l'acquisto erogato dalla Comunità Montana, mentre per la restante parte attraverso il reperimento di risorse pubbliche finalizzate.

L'intervento, infine, è coerente e si inserisce pienamente nel più ampio programma di interventi di efficientamento energetico promosso dalla Comunità Montana Valle Brembana, che da anni investe risorse significative per migliorare le prestazioni energetiche del proprio patrimonio immobiliare. In questa direzione si collocano i seguenti interventi di rilievo realizzati nel corso degli ultimi anni:

- Nell'anno **2015** sono stati ultimati i lavori di realizzazione della Green House di Zogno: primo edificio pubblico ad emissioni zero in Regione Lombardia.
- Nell'anno **2023**, sono stati ultimati i lavori di efficientamento energetico della Caserma dei VV.F., di proprietà dell'ente: l'edificio è passato in categoria A1.
- Nell'anno **2024**, all'interno della strategia di sviluppo Valle Brembana Green, finanziata a valere sul fondo Valli Prealpine (che ha comportato la riqualificazione energetica di patrimonio pubblico di diversi Comuni) si è conclusa l'ulteriore riqualificazione energetica della Sede della Comunità Montana, che nel corso degli anni, con vari lotti, ha consentito di riqualificare l'intero edificio, dal punto di vista energetico.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO



Prospetto Nord - Edificio A



Prospetto Est - Edificio A



Prospetto Sud - Edificio A



Prospetto Ovest - Edificio A



Prospetto Sud - Edificio B



Prospetto Ovest - Edificio B

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intera area evidenzia un avanzato stato di degrado causato da anni di abbandono. Le strutture nel complesso hanno risentito di tale condizione con punti di degrado che hanno parzialmente influenzato le finiture degli edifici. Dal punto di vista strutturale, gli edifici presentano un buon grado di mantenimento delle murature esterne, ma i solai, le scale e la copertura necessitano di interventi di risanamento statico.

A1 - Riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'Ex-Colonia Luigi Selmo

Premesso che, sarà necessario eseguire un puntuale rilievo materico ed un'indagine strutturale dell'immobile/i oggetto dei lavori, al fine di conoscerne lo stato di conservazione e valutare in maniera più approfondita la tipologia dei lavori di ristrutturazione edilizia da progettare ed eseguire.

Fatta salva la necessità di garantire:

- tra più soluzioni possibili, quella che esprime il **rapporto migliore tra costi e benefici** per la collettività in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da fornire;
- la **riduzione delle emissioni di CO₂**, la **contrazione dei consumi energetici e dei relativi costi**, in conformità ai criteri di ammissibilità e valutazione dell'ASSE 2 del FESR - Obiettivo specifico 2.1) *Promuovere l'efficienza energetica e ridurre le emissioni di gas a effetto serra, Azione 2.1.1. - Sostegno a interventi di ristrutturazione e riqualificazione per l'efficientamento energetico di strutture e impianti pubblici - Immobili di proprietà pubblica Aree Interne*;
- la **conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici**, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza delle costruzioni;
- la **rispondenza ai requisiti di qualità architettonica e tecnico-funzionale**, nonché il rispetto dei tempi e dei costi previsti;
- il rispetto di tutti i vincoli esistenti, con particolare riguardo a quelli idrogeologici e sismici;
- l'efficientamento energetico e la minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili nell'intero ciclo di vita delle opere;
- il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento;
- la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale;
- l'accessibilità e l'adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;
- la compatibilità geologica e geomorfologica dell'opera.

L'intervento che la Comunità Montana Valle Brembana intende realizzare sull'immobile della Ex-colonia per vacanze ENEL, meglio conosciuta come "Colonia Luigi Selmo" di Piazza Brembana, prevede in particolare queste lavorazioni:

Ristrutturazione edilizia e riqualificazione ambientale dell'area pertinenziale

- Consolidamento strutturale dell'edificio, specie per quanto riguarda la scala interna ed i solai interpiano esistenti.
- Realizzazione di vespaio aerato ed intercapedine perimetrale sui lati nord-ovest per rendere meglio usufruibile il piano seminterrato;
- Installazione di un ascensore interno/esterno che consenta di garantire l'abbattimento delle B/A, così come previsto dalla vigente normativa in materia. Si privilegerà il posizionamento di un ascensore elettrico che, rispetto all'ascensore oleodinamico, consente un minore consumo energetico ed è maggiormente ecologico; infatti, non necessita dello smaltimento dell'olio motore.
- Diversa distribuzione interna degli ambienti in funzione delle nuove destinazioni d'uso previste per l'immobile.

Il progetto dovrà inoltre garantire il risparmio idrico attraverso l'impiego di sistemi di riduzione di flusso e controllo di portata e della temperatura dell'acqua. In particolare, tramite l'utilizzo di rubinetteria temporizzata ed elettronica con interruzione del flusso d'acqua per lavabi dei bagni e delle docce e a basso consumo d'acqua e l'impiego di apparecchi sanitari con cassette a doppio scarico.

È prevista la realizzazione di una rete separata per la raccolta delle acque meteoriche, al fine di consentire il riuso a scopo irriguo ovvero per alimentare le cassette di accumulo dei servizi igienici. Dovrà essere garantito un corretto deflusso delle acque superficiali dalle superfici impermeabilizzate anche ai fini della minimizzazione degli effetti di eventi meteorologici eccezionali.

A1 - Riqualificazione e rifunionalizzazione dell'Ex-Colonia Luigi Selmo

La nuova sistemazione esterna del fabbricato dovrà prevedere la creazione di un cortile d'accesso con pavimentazione permeabile e posti auto esterni a servizio degli utenti e dipendenti. Dovrà essere garantita una superficie territoriale permeabile non inferiore al 60%. Dovranno essere presenti spazi per moto, ciclomotori e rastrelliere per biciclette, rapportati al numero di fruitori potenziali.

Il progetto, fatta salva la necessità di garantire al massimo il mantenimento dei profili morfologici esistenti, potrà prevedere nuove piantumazioni nelle parti verdi al fine di promuovere la creazione di CO2 privilegiando essenze autoctone.

Sarà prevista un'apposita area esterna e interna destinate alla raccolta differenziata locale dei rifiuti.

Verranno riqualificati il **muro di cinta e la recinzione perimetrale** ai fini della sicurezza e dell'accessibilità dell'area.

Infine, nell'area esterna pertinenziale, qualora le risorse finanziarie risultino sufficienti, si realizzerà ex-novo una struttura seminterrata ad uso magazzino per il ricovero di attrezzature e macchinari utilizzati nell'ambito delle funzioni di gestione associata per la manutenzione ambientale del territorio.

Lavori di efficientamento energetico

Sarà realizzato un **tetto ventilato a due falde**, dello stesso profilo dell'esistente, con orditura e perlinatura in legno di abete, la falda esposta verso sud sarà rivestita superiormente ed interamente da **pannelli fotovoltaici**.

All'impianto fotovoltaico sarà collegato un impianto di accumulo in batteria ed una WALLBOX per la ricarica di veicoli elettrici.

Il riscaldamento dell'acqua sanitaria, per la quale è previsto un consumo minimale, sarà garantito attraverso il recupero parziale dell'energia fotovoltaica.

Il progetto dovrà garantire adeguate condizioni di comfort negli ambienti interni, così come previsto dalla normativa vigente in materia.

Nell'ambito del consolidamento dei solai interpiano esistenti e del tetto di copertura sarà posta particolare attenzione al loro isolamento termico ed acustico.

Resta da valutare l'eventuale realizzazione di un cappotto interno alle pareti perimetrali al fine di raggiungere valori di trasmittanza adeguati rispetto a quelli imposti dalle normative; non è infatti possibile modificare le facciate esterne in quanto **l'immobile è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 10 (beni culturali) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42**.

I **serramenti** esistenti, obsoleti e non in grado di garantire le prestazioni energetiche necessarie, verranno sostituiti con nuovi serramenti al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio, con serramenti in Alluminio/legno/PVC con vetrocamera con triplo vetro (due a basso emissivo ed una di vetro temperato) e gas argon, con una trasmittanza in linea con quanto richiesto dalla normativa.

Nuovi impianti d'illuminazione, conformi alla norma UNI EN 12464-1, con le seguenti caratteristiche: dotati di sistemi di gestione degli apparecchi di illuminazione in grado di effettuare accensione, spegnimento e dimmerizzazione in modo automatico su base oraria e sulla base degli eventuali apporti luminosi naturali. La regolazione di tali sistemi si basa su principi di rilevazione dello stato di occupazione delle aree, livello di illuminamento medio esistente e fascia oraria; lampade a LED con una durata minima di 50.000 (cinquantamila) ore.

Per quanto riguarda **l'impianto di climatizzazione invernale-estiva**, è necessario effettuare specifiche valutazioni termotecniche, per l'individuazione delle migliori tecnologie disponibili, nell'ottica di garantire la miglior efficienza. In funzione delle risultanze, si potrà pertanto provvedere all'installazione di pompe di calore (eventualmente geotermiche), o impianti alternativi, accoppiati ad impianti di riscaldamento/raffrescamento a parete o a pavimento.

Il progetto dovrà individuare anche i locali tecnici destinati ad alloggiare esclusivamente apparecchiature e macchine, indicando gli spazi minimi obbligatori, così come richiesto dai

A1 - Riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'Ex-Colonia Luigi Selmo

costruttori nei manuali di uso e manutenzione, i punti di accesso ai fini manutentivi lungo tutti i percorsi dei circuiti degli impianti tecnologici, qualunque sia il fluido veicolato all'interno degli stessi.

Fermo restando il rispetto dei requisiti di aerazione diretta in tutti i locali in cui sia prevista una possibile occupazione da parte di persone anche per intervalli temporali ridotti; è necessario garantire l'adeguata qualità dell'aria interna in tutti i locali abitabili tramite la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica, facendo riferimento alle norme vigenti.

Dovranno essere garantiti il benessere termico degli ambienti, una ridotta esposizione a campi magnetici a bassa frequenza (ELF) indotti da quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori ecc, il miglioramento dei requisiti acustici passivi preesistenti, nel rispetto della normativa vigente in materia.

Piano finanziario per tipologia di spesa		
VOCI DI SPESA	DESCRIZIONE	VALUTA
Lavori di efficientamento energetico	Isolamento termico ed acustico dei solai interpiano esistenti, tetto ventilato, impianto fotovoltaico con accumulo in batteria, eventuale cappotto interno alle pareti perimetrali, nuovi serramenti al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio, nuovi impianti d'illuminazione a LED, nuovo impianto di climatizzazione, ecc.	1.312.500,00 €
Lavori di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione ambientale	Consolidamento strutturale dell'edificio, realizzazione di vespaio aerato ed intercapedine al piano seminterrato, installazione di un ascensore interno elettrico, diversa distribuzione interna degli ambienti, nuova sistemazione esterna del fabbricato con creazione di un cortile d'accesso con posti auto esterni a servizio degli utenti e dipendenti, riqualificazione del muro di cinta e della recinzione perimetrale, realizzazione (eventuale) di una struttura seminterrata ad uso magazzino, ecc.	1.100.625,00 €
Oneri per la sicurezza	Costi necessari per garantire la sicurezza in cantiere non soggetti a ribasso di gara	48.262,50 €
IVA sui lavori	IVA del 10%	246.138,75 €
Acquisto terreni e fabbricati	valore di acquisto del compendio immobiliare "ex Colonia Luigi Selmo" di proprietà della Fondazione Don Stefano Palla Onlus	700.000,00 €
Spese tecniche nette	incarico professionale per progetto di fattibilità tecnico-economica ed esecutiva, progettazione impianti e coordinamento della sicurezza	319.980,38 €
contributi su spese tecniche	Contributi Cassa per prestazioni professionali	12.799,22 €
IVA su spese tecniche	IVA del 22%	73.211,50 €
Costi del personale e incentivi funzioni tecniche	Funzioni tecniche svolte dai dipendenti	49.227,75 €
Spese varie	Imprevisti, contributi ANAC, spese di pubblicità, arrotondamenti ed altre spese varie	37.254,90 €
Spese per atto di acquisto	incarico professionale per stipula atto notarile, compresi oneri e tasse per atto di acquisto	100.000,00 €
TOTALE		4.000.000,00 €

A1 - Riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'Ex-Colonia Luigi Selmo

Grazie alle ampie metrature a disposizione all'interno del complesso verranno ospitati:

- **uffici e pertinenze** dei servizi associati d'ambito sociale, della protezione civile e della gestione forestale, al fine del rafforzamento e del potenziamento delle gestioni associate della Comunità Montana;
- **spazi ad uso civico polifunzionali**, che offrano servizi e tecnologie per ospitare attività di networking, sale riunioni, spazi per l'animazione civica, l'aggregazione e la socialità;
- **aule per l'organizzazione di conferenze e attività formative e didattiche**, organizzate in collaborazione con l'Università di Bergamo e altri enti e istituzioni del territorio;
- **spazi e sportelli per il supporto e l'erogazione di servizi innovativi** alle imprese del territorio (commercianti, cooperative di comunità, ecc.) e ai cittadini.

Modalità di gestione: Gli spazi ad uso civico, ricavati all'interno della struttura, non verranno impiegati per lo svolgimento di attività economica, ma verranno assegnati, previo avviso pubblico, ad associazioni di categoria/enti senza scopo di lucro, per favorire l'attività di aggregazione.

Le aule per l'organizzazione di conferenze e attività formative e didattiche verranno messe a disposizione dell'utenza in modo occasionale ed in funzione di specifica regolamentazione, come già oggi avviene, per la sede della Comunità Montana.

Gli spazi e sportelli per il supporto e l'erogazione di servizi innovativi alle imprese, verranno messi a disposizione delle associazioni di categoria, previo bando pubblico.

L'intervento proposto si configura come un'azione di **rilevanza sovracomunale**, capace di generare significativi risvolti amministrativi, sociali e civili. La riqualificazione di un edificio abbandonato nel cuore di Piazza Brembana, centro amministrativo della valle e località strategica per l'intera Valle Brembana, rappresenta un passo cruciale per migliorare la gestione associata dei servizi pubblici, offrendo spazi adeguati ed efficienti per l'esercizio delle funzioni previste e avvicinando maggiormente le istituzioni alla comunità. Questo progetto non solo rafforza la governance territoriale, ma promuove la coesione sociale, offrendo spazi per incontri, formazione e collaborazione, elementi considerati prioritari per il rilancio dell'intero territorio.

Localizzazione principale dell'intervento

Provincia, Comune, Indirizzo, CAP

Via Ing. Sante Calvi, Piazza Brembana 24014, Provincia di Bergamo

Necessità di autorizzazioni ambientali, paesaggistiche o altri enti potenzialmente coinvolti

Indicare le eventuali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche o di altri enti potenzialmente coinvolti, necessarie per la realizzazione dell'intervento

Gli immobili sono identificati **al Catasto Fabbricati al Foglio 8 mappale n. 1251 – 1396 – 2263 – 2264** e insistente all'interno di un più ampio terreno identificato al **Catasto Terreni al Foglio 9 mappale n. 1251**.

Il compendio immobiliare "ex Colonia Luigi Selmo" è attualmente di proprietà della Fondazione Don Stefano Palla Onlus di Piazza Brembana. Con deliberazione dell'Assemblea in data 28.03.2024 è già stato deliberato il suo acquisto al prezzo di € 700.000,00, al netto di oneri notarili e di imposte di registrazione, ipotecarie, catastali e spese accessorie. L'atto di compravendita verrà stipulato, non appena l'intervento proposto, troverà definitiva approvazione da parte di Regione Lombardia, nell'ambito della Strategia d'Area.

L'immobile è vincolato dalla normativa vigente in materia di beni architettonici, in particolare ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" art. 10, pertanto occorre ottenere l'autorizzazione per esecuzione di opere e lavori su beni culturali (120 giorni).

A1 - Riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'Ex-Colonia Luigi Selmo

Dal punto di vista del Piano Regolatore Generale del Comune di Piazza Brembana l'intero complesso è ricompreso nelle Aree soggette alla disciplina del Piano dei servizi ed in particolare nel "Sistema dei Servizi e degli Impianti: Aree per i servizi di interesse comune".
Tipologia di intervento <i>Descrivere sinteticamente a che tipologia/e fa riferimento l'intervento e la necessità di procedere con l'applicazione del principio DNSH e verifica climatica. Ad esempio: riqualificazione di un immobile, costruzione di un'infrastruttura ciclistica, acquisto di beni, realizzazione di un servizio ecc..</i>
Ristrutturazione e riqualificazione di edificio non residenziali e ad uso pubblico <p>In merito al rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'edilizia - DM 23 giugno 2022, si fa presente che la Relazione CAM non è ancora presente per l'appalto del servizio di progettazione e dell'affidamento dei lavori, poiché rimane subordinato all'assegnazione definitiva del finanziamento pubblico.</p> <p>Relativamente al rispetto alle norme ambientali e di tutela dei beni culturali e paesaggistici (D.lgs 42/2004 e s.m.i. e l.r. 12/2005 e s.m.i.) si fa presente che il progetto interessa ambiti assoggettati a specifica tutela ai sensi dell'art.10 del D.lgs 42/2004. Pertanto, la progettazione sarà oggetto di specifica autorizzazione, da parte della Sovrintendenza ai beni culturali, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.</p> <p>In merito al controllo e monitoraggio delle specie alloctone invasive si fa presente che preliminarmente all'allestimento del cantiere verrà effettuato uno sfalcio in tutta l'area circostante il fabbricato. La stessa operazione verrà riproposta anche durante lo svolgimento dei lavori e per tutta la stagione vegetativa, prestando particolare attenzione affinché le piante erbacee alloctone eventualmente presenti non riescano a completare il proprio ciclo vitale producendo semi. Verranno poi messe in atto operazioni di estirpo di essenze cespitose o arboree alloctone che si dovessero sviluppare in fase di cantiere nelle zone marginali. Il materiale di riporto che dovesse essere immesso nell'area di cantiere verrà opportunamente coperto, sino al suo effettivo impiego, al fine di non permettere la germogliazione di semi, rizomi o altre porzioni di vegetali appartenenti alle specie alloctone sopradette. Infine, verrà prestata la massima attenzione ai cumuli di macerie o di altro materiale che dovessero essere prodotti nelle fasi di cantiere, andando ad asportare tutta la vegetazione che dovesse attecchire nel corso dell'anno.</p> <p>Per quanto riguarda l'attività di monitoraggio e di segnalazione di specie alloctone particolarmente dannose, verrà prestata la massima attenzione durante tutte le fasi di lavorazione in loco, con eventuali sopralluoghi saltuari effettuati direttamente dal personale qualificato dell'ente, stante anche la prossimità del cantiere alla sede della Comunità Montana.</p> <p>Le opere previste per la riqualificazione energetica dell'ex -Colonia verranno realizzate nel rispetto di:</p> <ul style="list-style-type: none">- Scheda 2 "Ristrutturazioni-regime 2" della Guida operativa per il rispetto del principio DNSH (agg. maggio 2024);- criteri ambientali minimi (CAM) DM n.256 del 23 giugno 2022 "Affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi" e ss.mm.ii. <p>Verifica climatica</p> <p>Trattandosi di intervento di ristrutturazione importante di secondo livello sarà eseguita la verifica climatica di resilienza. Il report di adattabilità ai cambiamenti climatici analizzerà il contesto climatico nel quale viene realizzato l'intervento definendo varie soluzioni, oltre a quelle strettamente energetiche, che siano in grado di adattare il più possibile l'opera ai cambiamenti climatici in atto.</p> <p>In considerazione della tipologia di intervento edilizio e del contesto nel quale si inserisce, gli aspetti di sostenibilità del progetto che si ritiene prioritario sviluppare riguardano:</p>

A1 - Riqualficazione e rifunzionalizzazione dell'Ex-Colonia Luigi Selmo

- soluzioni di efficientamento energetico, che in un'ottica di analisi del ciclo di vita, riducano i consumi nella fase di utilizzo (B1);
- definizione di misure ambientali, di cui al criterio CAM 2.6.1 del DM 256/2022 e scheda 2 DNSH, per limitare impatti della fase di cantiere (A4-A5);
- selezione di materiali con certificazioni ambientali di prodotto, di cui al criterio CAM 2.5 del DM 256/2022, prendendo in considerazione la loro embodied carbon (A1-A3) e promuovendo la filiera corta (A4);
- selezione di materiali, di cui al criterio CAM 2.5.1 del DM 256/2022, che garantiscano qualità dell'ambiente indoor;
- redazione di Piano Gestione Rifiuti da demolizione e costruzione con l'obiettivo di recupero di almeno il 70%, di cui al criterio CAM 2.6.2 e scheda 2 DNSH.



Figura 1 - Fasi del ciclo di vita di un'opera civile secondo norma UNI EN 15643

Risultati attesi

Descrivere in che modo il risultato dell'intervento è coerente con i risultati attesi dalla Strategia descritti nel paragrafo 2 nonché con gli ambiti tematici di intervento descritti nel punto 4 dell'Indice della Strategia

L'intervento prevede la riqualficazione di un edificio abbandonato e sottoutilizzato, con l'obiettivo di restituirlo alla collettività con funzioni pubbliche rinnovate e strategiche allo sviluppo dei servizi. In primo luogo, l'efficientamento energetico garantirà una gestione più sostenibile e moderna delle risorse, contribuendo alla riduzione dei costi operativi e dell'impatto ambientale. Il riuso di un immobile esistente, invece di costruirne ex novo, eviterà il consumo di suolo, valorizzando il patrimonio edilizio storico esistente e promuovendo un approccio consapevole e sostenibile alla rigenerazione urbana.

Lo spazio rinnovato diventerà un centro dinamico per lo sviluppo amministrativo e sociale locale: ospiterà infatti diverse funzioni pubbliche, servizi e iniziative di incontro, formazione e coprogettazione, che favoriranno il dialogo tra i vari attori del territorio. Grazie allo svolgimento al suo interno di alcune gestioni associate dei servizi, sarà possibile migliorare il coordinamento e la governance della macchina amministrativa locale e al contempo potenziare le opportunità di accesso ai servizi da parte di cittadini e imprese. Inoltre, il centro potrà diventare in futuro un punto nevralgico per la creazione di partenariati pubblico-privati, stimolati anche dall'attuazione della Strategia d'Area, che consentiranno di sostenere sempre di più i giovani, le famiglie e il tessuto imprenditoriale del territorio con servizi dedicati e azioni mirate.

A1 - Riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'Ex-Colonia Luigi Selmo

L'intervento punta a creare uno spazio di riferimento per l'intera comunità, capace di catalizzare iniziative sociali, culturali, ambientali ed economiche, contribuendo al rafforzamento del tessuto sociale e alla coesione territoriale. Infine, il progetto potrebbe rappresentare un modello di intervento replicabile per la riqualificazione di altri immobili con funzioni pubbliche presenti nel territorio dell'Area Interna, contribuendo così a ripensare e riorganizzare servizi e spazi accessibili ai cittadini.

Soggetto beneficiario/attuatore

Soggetto beneficiario: Comunità Montana Valle Brembana

Soggetto attuatore: Comunità Montana Valle Brembana

Tempi di progettazione e di realizzazione

TOT.: circa **42 mesi** dal 30/06/2025 di cui:

- per Progettazione: 11 mesi (compresi affidamenti)
- per Realizzazione: 28 mesi (compreso appalto lavori)
- per Collaudo e Funzionalità dell'opera: 3 mesi

Cronoprogramma delle attività

Fasi	Data inizio prevista	Data fine prevista
Fattibilità tecnica ed economica	30/06/2025	30/09/2025
Affidamento incarichi tecnici	01/10/2025	31/10/2025
Progettazione esecutiva	01/11/2025	30/05/2026
Pubblicazione bando / Affidamento lavori	01/06/2026	30/08/2026
Esecuzione	01/09/2026	30/09/2028
Collaudo/funzionalità	01/10/2028	31/12/2028

Le varie fasi inserite nel cronoprogramma, sono subordinate alla conferma del finanziamento, che si presume possa avvenire entro giugno, poiché lo sviluppo della parte tecnica di studio e la successiva cantierizzazione, sono subordinate all'inserimento in bilancio delle relative partite finanziarie, che potrà avvenire per la parte coperta da risorse esterne, solo a seguito dall'assegnazione del relativo finanziamento pubblico. Inoltre, la tempistica di progettazione potrà essere condizionata dalle richieste e tempistiche della Sovrintendenza.

Cronoprogramma finanziario

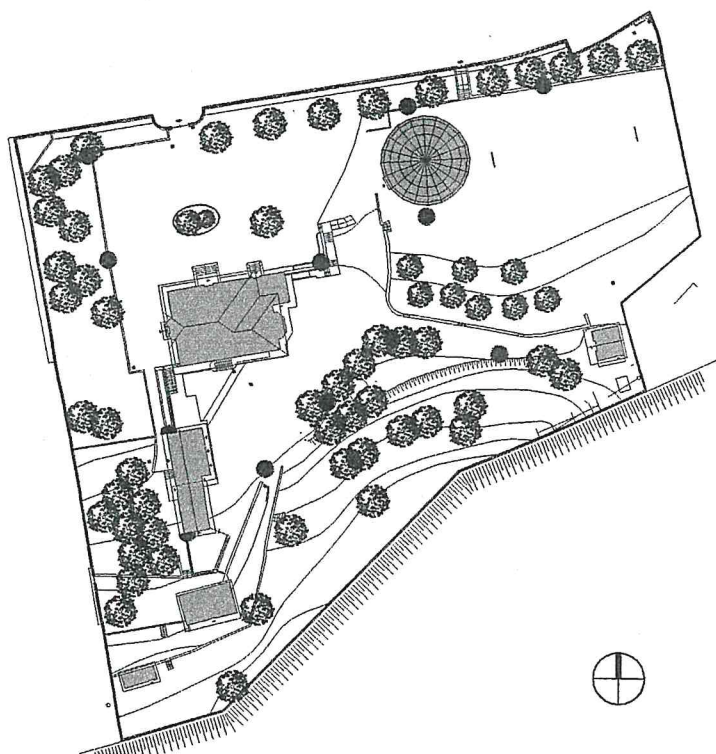
Trimestre	Anno	Spesa prevista
<i>I trimestre</i>	2025	800.000,00 €
<i>IV trimestre</i>	2025	120.000,00 €
<i>IV trimestre</i>	2026	120.000,00 €
<i>I trimestre</i>	2027	400.000,00 €

A1 - Riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'Ex-Colonia Luigi Selmo

<i>III trimestre</i>	2027	400.000,00 €
<i>IV trimestre</i>	2027	400.000,00 €
<i>I trimestre</i>	2028	400.000,00 €
<i>II trimestre</i>	2028	400.000,00 €
<i>III trimestre</i>	2028	400.000,00 €
<i>IV trimestre</i>	2028	560.000,00 €
TOTALE		4.000.000,00 €

COMUNE
DI
PIAZZA BREMBANA

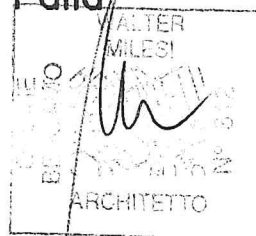
RILIEVO STATO DI FATTO
EX COLONIA ENEL "LUIGI SELMO"



COMMITTENTE: Fondazione "Don Stefano Palla"

RILIEVO: Studio Arch. Walter Milesi

DISEGNATORE: Geom. Silvia Calegari



TAV. **C**

DATA gennaio '05

SCALA

AGGIORNAMENTI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

A
B
C
D
E
F

Relazione tecnica illustrativa generale

Indice

1. PREMESSE	3
2. L'AREA	3
3. ASPETTI ARCHITETTONICI.....	3
3.1 Edificio principale ex colonia;.....	3
3.2 Edificio lavanderia infermeria;	5
3.3 Serra;	5
3.4 Locale di sgombero;.....	5
3.5 Belvedere.	5
3.6 RIEPILOGO SUPERFICI LORDE - VOLUMI.....	6
4. VINCOLI DI LEGGE ED URBANISTICI	6
4.1 D.Lgs 42/04 ex D.Lgs 490/99 ex L. 1497/39	6
4.2 P.R.G.	8
5. I NUMERI	9

1. PREMESSE

Il complesso architettonico oggetto di studio, ex colonia per vacanze ENEL meglio conosciuta come "COLONIA LUIGI SELMO" che risale ai primi anni '20, è posto in Via Ing. Sante Calvi in adiacenza al municipio di Piazza Brembana ed alla sede della Comunità Montana della Valle Brembana.

Il complesso è costituito da un'ampia area verde con 5 immobili di dimensioni variabili e con funzioni connesse all'attività della ex colonia, in particolare:

- **Edificio principale con sale comuni, mensa, dormitori con servizi;**
- **Edificio di servizio con locali lavanderia, infermeria e vari;**
- **Serra;**
- **Locale di sgombero;**
- **Belvedere.**

2. L'AREA

L'area di pertinenza del complesso ha una superficie complessiva di circa 8.500 mq della quale circa $\frac{3}{4}$ pianeggiante (la porzione adiacente Via Sante Calvi) con ampio spazio a giardino e presenza di alberi d'alto fusto, mentre la porzione rimanente è costituita da boscaglia.

L'intera area evidenzia un avanzato degrado causato da anni di abbandono e le strutture nel complesso hanno risentito di tale condizione con punti di degrado che hanno parzialmente influenzato anche le finiture degli edifici.

Gli edifici sono immersi in un ampio parco dove sono presenti diverse specie di alberi in parte autoctone.

Da evidenziare che la presenza di resinose con elevato sviluppo oscurano gli immobili ed adombrando gran parte delle aree a giardino immediatamente a ridosso dell'edificio principale fin dalla cancellata d'ingresso. Dato l'elevato sviluppo in altezza, si suggerisce di effettuare verifiche di stabilità al fine di evitare sradicamenti che, data la vicinanza, potrebbero causare significativi danni anche alle strutture degli edifici.

Anche se il parco presenta alcune problematiche, tra l'altro facilmente eliminabili, il valore aggiunto dell'area a verde che abbraccia gli edifici è quantificabile al pari del valore degli immobili, pertanto è auspicabile, in caso di eventuali interventi futuri, affrontare con pari dignità ed impegno anche lo studio del verde.

3. ASPETTI ARCHITETTONICI

Come accennato in precedenza gli edifici esistenti nel complesso sono 5 con tipologie ed aspetti architettonici molto diversi tra di loro¹. In particolare gli edifici della ex colonia e dell'ex infermeria sono caratterizzati da un'architettura semplice ma attenta agli aspetti estetici ed all'uso di materiali e tecniche costruttive.

Dal punto di vista strutturale, gli edifici presentano un buon grado di mantenimento delle murature esterne, ma i solai, le scale e la copertura necessitano di interventi di risanamento statico, in particolare con la tipologia da insediare nei luoghi.

Di seguito si espongono i dati più significativi degli edifici.

3.1 (A) Edificio principale ex colonia;

L'edificio principale, costituito da tre piani fuori terra oltre ad uno seminterrato e ad uno mansardato, era quello destinato ad alloggiare gli ospiti della colonia ed è costituito essenzialmente da spazi comunitari, in particolare:

¹ (vedi tavv. Di rilievo e documentazione fotografica)

PIANO SEMINTERRATO

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- bagno		4.68	3.43
- sgombero		27.35	3.43
- sgombero		10.26	3.43
- dispensa		7.98	3.45
- cucina		22.24	3.39
- sottoscala		6.21	1.64
- disimpegno		13.18	3.43
- disimpegno		5.32	3.43
- sgombero		14.77	3.43
- sgombero		15.34	3.43
- ingresso		9.63	3.43
- salone		41.08	3.45
TOTALE	248.46	173.34	

PIANO TERRA

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- salone		52.26	3.40
- salone		22.85	3.40
- ingresso		3.33	2.37
- disimpegno		8.56	3.40
- disimpegno		12.93	3.40
- bagno		14.08	3.40
- sgombero		15.46	3.40
- dispensa		11.02	3.40
- refettorio		41.01	3.40
TOTALE	248.46	181.49	

PIANO PRIMO

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- camerata		52.14	3.21
- veranda		22.89	3.21
- pianerottolo		3.04	2.37
- disimpegno		5.99	3.21
- disimpegno		13.11	3.21
- bagno		21.95	3.21
- bagno		3.55	3.21
- bagno		5.17	3.21
- sgombero		9.71	3.21
- salone		35.99	3.21
TOTALE	209.83	173.55	

PIANO SECONDO

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- camerata		52.47	3.18
- disimpegno		2.48	
- disimpegno		6.40	3.18
- disimpegno		12.00	3.18
- bagno		21.54	3.18
- bagno		3.55	3.18
- bagno		5.17	3.18
- camera		9.71	3.18
- salone		36.28	3.18
TOTALE	206.99	150.01	

PIANO SOTTOTETTO

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- camerata		34.72	2.51
- pianerottolo		2.37	2.64
- disimpegno		6.14	3.03
- disimpegno		12.02	3.03
- bagno		3.54	2.51
- camera		9.69	2.51
- camera		8.62	2.51
- disimpegno		1.28	2.64

- bagno		1.98	2.51
- bagno		1.99	2.51
- bagno		2.25	2.51
TOTALE	119.57	119.57	

3.2 (B) Edificio lavanderia infermeria;**PIANO SEMINTERRATO**

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- saombero		9.83	2.56
- bagno		5.73	2.56
- saombero		21.34	2.56
- magazzino		12.56	2.56
- caldaia		4.21	2.56
- disimpeano		4.03	2.56
- magazzino		13.24	2.56
TOTALE	83.06	70.96	

PIANO TERRA

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- bagno		3.97	3.09
- caldaia		3.93	3.09
- camera		7.78	3.09
- disimpeano		10.84	3.09
- ingresso		1.00	3.09
- bagno		3.35	3.09
- bagno		2.77	3.09
- bagno		2.79	3.09
- disimpeano		10.08	3.09
- camera		11.78	3.09
- camera		6.76	3.09
TOTALE	83.06	65.06	

PIANO SOTTOTETTO

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- saombero	Non utilizzabile		1.08
- saombero	Non utilizzabile		1.46
TOTALE			

3.3 (C) Serra;

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- saombero		37.42	3.95
TOTALE	47.90	37.42	

3.4 (D) Locale di sgombero;

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- saombero		11.98	1.96
TOTALE	15.14	11.98	

3.5 (E) Belvedere.**PIANO TERRA**

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- bagno		2.61	2.79
- camera		8.00	2.79
- bagno		1.60	2.79
- antibagno		2.39	2.79
- bagno		1.60	2.79
TOTALE	23.35	16.19	

PIANO SOTTOTETTO

Tipologia locale	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Altezza netta
- sgombero	Non utilizzabile		2.44
TOTALE			

3.6 RIEPILOGO SUPERFICI LORDE - VOLUMI

EDIFICIO	Sup. lorda mq	Sup. utile mq	Volumi mc
(A) EX COLONIA			
- Piano seminterrato	248.46	173.34	
- Piano terra	248.46	181.49	
- Piano primo	209.83	173.55	
- Piano secondo	206.99	153.29	
- Piano sottotetto	119.57	84.60	
	823.48 mq	597.14 mq	3.887.85 mc
(B) LAVANDERIA-INFERMERIA			
- Piano seminterrato	83.06	70.96	
- Piano terra	83.06	65.06	
- Piano sottotetto	Non utilizzabile	Non utilizzabile	
	166.12 mq	136.02 mq	633.70 mc
(C) SERRA			
- Piano terra	47.90	37.42	
	47.90 mq	37.42 mq	187.04 mc
(D) LOCALE DI SGOMBERO			
- Piano terra	15.98	11.98	
	15.98 mq	11.98 mq	29.61 mc
(E) BELVEDERE			
- Piano terra	23.35	16.19	
- Piano sottotetto	Non utilizzabile	Non utilizzabile	
	23.35 mq	16.19 mq	132.53 mc
COMPLESSIVAMENTE	1076.83 mq	794.33 mq	4.870.73 mc

4. VINCOLI DI LEGGE ED URBANISTICI

4.1 D.Lgs 42/04 ex D.Lgs 490/99 ex L. 1497/39

L'immobile, in quanto appartenente ad ente pubblico o analogo, è vincolato dalla normativa vigente in materia di beni architettonici e di conseguenza sottoposto a tutela.

In particolare gli immobili, l'area e le pertinenze sono vincolati ai sensi del **DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" art. 10.**

DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42**ART. 10. BENI CULTURALI**

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

2. Sono inoltre beni culturali:

- le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente e istituto pubblico.

3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13:

- a) *le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;*
 - b) *gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante;*
 - c) *le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;*
 - d) *le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose;*
 - e) *le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, rivestono come complesso un eccezionale interesse artistico o storico.*
4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):
- a) *le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;*
 - b) *le cose di interesse numismatico;*
 - c) *i manoscritti, gli autografi, i carteggi, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni, con relative matrici, aventi carattere di rarità e di pregio;*
 - d) *le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio;*
 - e) *le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche ed i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio;*
 - f) *le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;*
 - g) *le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;*
 - h) *i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico;*
 - i) *le navi e i galleggianti aventi interesse artistico, storico od etnoantropologico;*
 - l) *le tipologie di architettura rurale aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.*
5. Salvo quanto disposto dagli *articoli 64 e 178*, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni

ART. 11 BENI OGGETTO DI SPECIFICHE DISPOSIZIONI DI TUTELA

.....omissis

ART. 12. VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE

1. Le cose immobili e mobili indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni del presente Titolo fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.
2. I competenti organi del Ministero, d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.
3. Per i beni immobili dello Stato, la richiesta di cui al comma 2 è corredata da elenchi dei beni e dalle relative schede descrittive. I criteri per la predisposizione degli elenchi, le modalità di redazione delle schede descrittive e di trasmissione di elenchi e schede sono stabiliti con decreto del Ministero adottato di concerto con l'Agenzia del demanio e, per i beni immobili in uso all'amministrazione della difesa, anche con il concerto della competente direzione generale dei lavori e del demanio. Il Ministero fissa, con propri decreti, i criteri e le modalità per la predisposizione e la presentazione delle richieste di verifica, e della relativa documentazione conoscitiva, da parte degli altri soggetti di cui al comma 1.
4. Qualora nelle cose sottoposte a verifica non sia stato riscontrato l'interesse di cui al comma 2, le cose medesime sono escluse dall'applicazione delle disposizioni del presente Titolo.
5. Nel caso di verifica con esito negativo su cose appartenenti al demanio dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali, la scheda contenente i relativi dati è trasmessa ai competenti uffici affinché ne dispongano la sdemanializzazione qualora, secondo le valutazioni dell'amministrazione interessata, non vi ostino altre ragioni di pubblico interesse.
6. Le cose di cui al comma 3 e quelle di cui al comma 4 per le quali si sia proceduto alla sdemanializzazione sono liberamente alienabili, ai fini del presente codice.

7. L'accertamento dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, effettuato in conformità agli indirizzi generali di cui al comma 2, costituisce dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 ed il relativo provvedimento è trascritto nei modi previsti dall'articolo 15, comma 2. I beni restano definitivamente sottoposti alle disposizioni del presente Titolo.

8. Le schede descrittive degli immobili di proprietà dello Stato oggetto di verifica con esito positivo, integrate con il provvedimento di cui al comma 7, confluiscono in un archivio informatico accessibile al Ministero e all'Agenzia del demanio, per finalità di monitoraggio del patrimonio immobiliare e di programmazione degli interventi in funzione delle rispettive competenze istituzionali.

9. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle cose di cui al comma 1 anche qualora i soggetti cui esse appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

10. Resta fermo quanto disposto dall'articolo 27, commi 8, 10, 12, 13 e 13-bis, del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni nella legge 24 novembre 2003, n. 326.

ART. 13. DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE

1. La dichiarazione accerta la sussistenza, nella cosa che ne forma oggetto, dell'interesse richiesto dall'articolo 10, comma 3.

2. La dichiarazione non è richiesta per i beni di cui all'articolo 10, comma 2. Tali beni rimangono sottoposti a tutela anche qualora i soggetti cui essi appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

Alla luce della normativa di cui sopra, in particolare dell'art. 13, prima di ogni intervento sugli immobili oggetto della presente relazione, è indispensabile richiedere (una volta per tutte) la sussistenza o meno dell'interesse culturale dei beni e dell'area. Qualora tale dichiarazione dovesse essere negativa, ogni intervento sarà subordinato al nulla osta preventivo da parte della competente soprintendenza ai beni architettonici (Lombardia-Milano).

4.2 P.R.G.

L'intero complesso è ricompreso in gran parte in zona F2 ad eccezione di una piccola porzione verso est ricompresa nella fascia di rispetto fluviale. Di seguito si riportano, in stralcio, le N.T.A. del P.R.G. vigente riguardanti la destinazione urbanistica principale dell'area.

NORMATIVA DI P.R.G.

..... omissis

ART. 27. ZONA F - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Le aree computabili ai fini degli standards urbanistici sono quelle per le quali sono previste la acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Fanno eccezione alla localizzazione le aree e le attrezzature individuate da apposita nomenclatura di cui al precedente art. 14 da realizzarsi all'interno delle zone soggette o no a PA, per le quali il PRG ne indica, tramite le presenti Norme tecniche di attuazione del PRG, l'obbligo di inserimento. I limiti massimi di edificazione sono:

- **Rc = 0,40 mq/mq**
- **H max = 8,50 ml**
- **Dc - Distacco dai confini = 7,00 ml**
- **De - Distacco tra le costruzioni = 10,00 ml**
- **Ds - Distacco stradale, salvo allineamento preesistente, valgono le prescrizioni di cui all'art. 14.**

Gli edifici dovranno inoltre rispettare le norme dei precedenti articoli e in ogni caso quelle di legge, specifiche per ogni singola categoria di attrezzatura.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche; viene fatta salva in ogni caso, la facoltà generale di deroga al PRG ed al Regolamento edilizio, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico di cui al precedente art. 5 delle presenti NTA.

Fino alla formazione degli inerenti progetti esecutivi o piani, è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi.

In caso sia necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti tecnologici di livello urbano e/o comprensoriale, la Amministrazione comunale ne potrà individuare la ubicazione e procedere o autorizzarne la realizzazione avvalendosi delle leggi vigenti in materia di lavori pubblici, ovvero, ove trattasi di notevoli insediamenti, mediante apposita Variante di PRG.

F1 - AREA PER L'ISTRUZIONE

.....omissis

F2 - AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività sociali, amministrative, culturali, sanitarie, assistenziali e ricreative, nonché le aree destinate dallo strumento urbanistico generale all'insediamento delle attrezzature per le attività del culto religioso e per le attività ricreative connesse.

In queste ultime zone sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto sia, in presenza di espressa indicazione delle planimetrie di piano, l'intervento urbanistico preventivo.

L'intervento deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- If = 2,50 mc/mq
- Rc = 0,35 mq/mq
- H max = 8,50 ml
- Dc - Distacco dai confini = 7,00 ml
- De - Distacco tra le costruzioni = 10,00 ml
- Ds - Distacco stradale, salvo allineamento preesistente, valgono le prescrizioni di cui all'art. 14.

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni - previsti dall'art 41 della L 122/1989 - devono avere un'area non inferiore a 1mq ogni 10 mc di volume edificato.

In aggiunta ai parcheggi richiesti a norma di legge vanno aggiunti, per l'utilizzo della chiesa, 1 posto auto ogni 5 posti a sedere.

F3 - AREA PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO VA O VERDE A CARATTERE SPORTIVO VS

.....omissis

F4 - AREA PER PARCHEGGI PUBBLICI

.....omissis"

5. I NUMERI

Di seguito si espongono i dati essenziali del complesso della ex "Colonia LUIGI SELMO":

- Superficie della proprietà

1. Superficie in zona F2 attrezzature di interesse pubblico circa mq 7.703,00
2. Superficie in zona F4 area per parcheggi pubblici.....circa mq 115,86
3. Superficie in zona E1 zona agricola ordinariacirca mq 435,00
4. Superficie in fascia di rispetto stradale.....circa mq 214,00

Complessivamentemq 8.467,86

- Superficie coperta da edifici:

1. A) Edificio principale ex colonia;mq 248,46
2. B) Edificio di servizio (lavanderia, infermeria e vari);.....mq 83,09
3. C) Serra;mq 47,90
4. D) Locale di sgombero;mq 15,14
5. E) Belvedere.....Mq 23,35

Complessivamente.....mq 417,94

- Volumetria complessiva insediata sull'area:

1. A) Edificio principale ex colonia;mc 3.887,85
2. B) Edificio di servizio (locali lavanderia, infermeria e vari);.....mc 633,70
3. C) Serra;mc 187,04
4. D) Locale di sgombero;mc 29,61

5. E) Belvedere.....mc 132,53

Complessivamente.....mc 4.870,73**- Dati di Piano Regolatore:**

- $I_f = 2,50 \text{ mc/mq}$
- $R_c = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 8,50 \text{ ml}$
- D_c - Distacco dai confini = 7,00 ml
- D_e - Distacco tra le costruzioni = 10,00 ml
- D_s - Distacco stradale, salvo allineamento preesistente, valgono le prescrizioni di cui all'art. 14.

La seguente tabella sintetizza il raffronto tra i dati quantitativi dello stato di fatto e le potenzialità edificatorie dell'area di proprietà.

VINCOLI DI P.R.G. - N.T.A			DATI STATO DI FATTO	POTENZIALITA'
Art.27	Zona F2 - Area per attrezzature di interesse pubblico			
Art.14	Superficie fondiaria (Sf)	mq 7.703,00	mq 7.703,00	mq 7.703,00
Art.14 e 27	Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	mc/mq < 2,50	mc/mq 0.63	mc/mq 2,50
	Volume edificabile (St x If)	mc 7.703,00x 2,50		mc 19.257,50
Art. 14	Rapporto di copertura (Rc)	35%	mc/mq (417,94/7703,00)= 5,42%	35%
Art.14	Superficie massima di copertura (Sc)	St x Rc	mq 417,94	mq 2.696,05
Art.14	Altezza massima dei fabbricati	m 8,50	Edificio (A) m 15,5	m ==
			Edificio (B) m 7,62	m 8,50
			Edificio (C) m 3,90	m 8,50
			Edificio (D) m 1,96	m 8,50
			Edificio (E) m 5,67	m 8,50
Art.14	Volume V= (ScxH media)		mc 4.870,73	mc 19.257,50
Art.14	Distanza fra i fabbricati	m - 10,00	s.d.f.	m 10,00
Art.14	Distanza dal confine	m - 7,00	s.d.f.	m 7,00
Art.14	Distanze dalle strade	m - 10,00	s.d.f.	m 10,00

La tabella evidenzia la potenzialità dell'area dal punto di vista meramente edificatorio e se ne deduce che è ancora possibile aggiungere una quantità di edifici pari a 3 volte gli attuali sia in termini di superficie coperta sia in termini di volume. La palazzina principale supera già abbondantemente in altezza quanto stabilito dalla norma generale di piano.

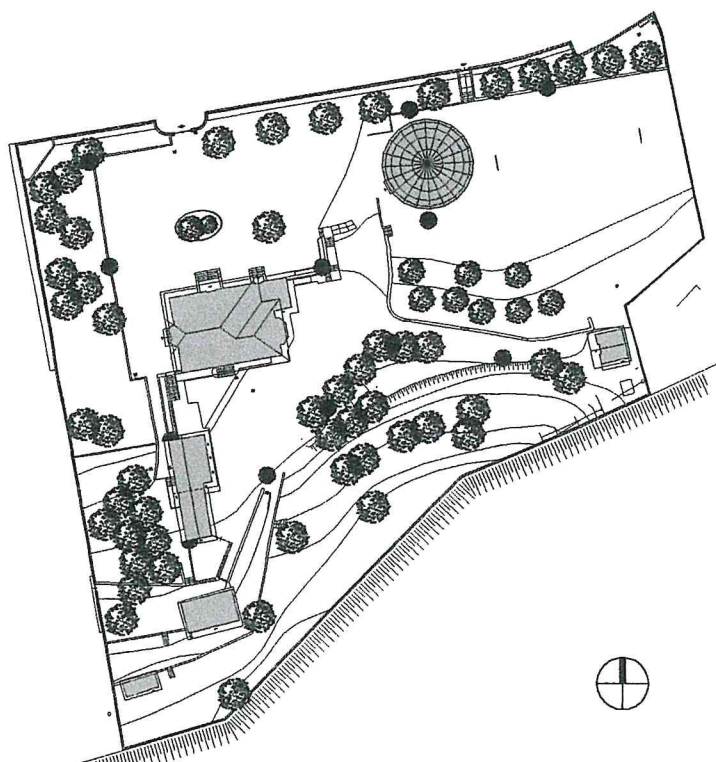
OLMO al BREMBO, 26 gennaio 2005

Arch. Walter Milesi

Stampa professionale dell'Architetto Walter Milesi, Olmo al Brembo (BG), con data 26/01/2005.

COMUNE DI PIAZZA BREMBANA

RILIEVO STATO DI FATTO
EX COLONIA ENEL "LUIGI SELMO"



COMMITTENTE: Fondazione "Don Stefano Palla"

RILIEVO: Studio Arch. Walter Milesi

DISEGNATORE: Geom. Silvia Calegari



TAV. **B**

DATA gennaio '05

SCALA

AGGIORNAMENTI

SUPERFICI — VOLUMI

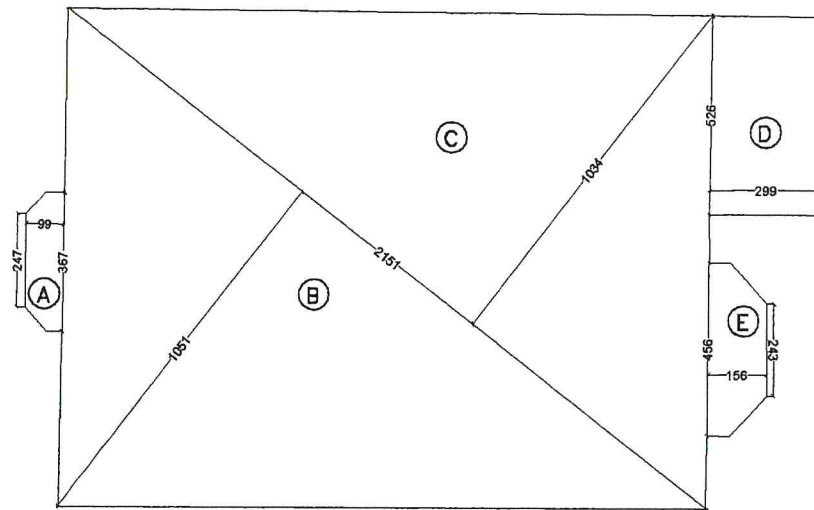
A
B
C
D
E
F

RIEPILOGO SUPERFICI - VOLUMI

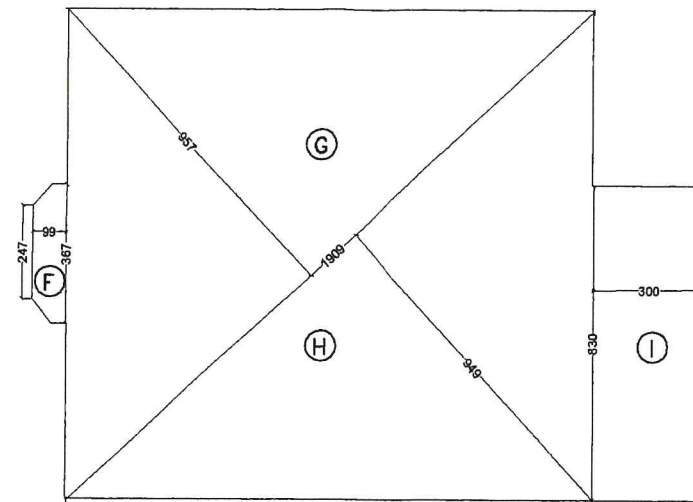
EDIFICIO	Sup. utili mq	Sup. lorde mq	Volumi mc
(A)			
Piano seminterrato	173,34 mq	248,46 mq	
Piano terra	181,49 mq	248,46 mq	
Piano primo	173,55 mq	209,83 mq	
Piano secondo	153,29 mq	206,99 mq	
Piano sottotetto	84,6 mq	119,57 mq	
	TOT 592,72 mq	TOT 823,48 mq	3887,85 mc
(B)			
Piano seminterrato	70,96 mq	83,06 mq	
Piano terra	65,06 mq	83,06 mq	
Piano sottotetto	non utilizzabile		
	136,02 mq	166,12 mq	633,70 mc
(C)			
Piano terra	37,42 mq	47,90 mq	
	37,42 mq	47,90 mq	187,04 mc
(D)			
Piano terra	11,98 mq	15,98 mq	
	11,98 mq	15,98 mq	29,61 mc
(E)			
Piano terra	16,19 mq	23,35 mq	
Piano sottotetto	non utilizzabile		
	16,19 mq	23,35 mq	132,53 mc
	TOTALI 794,33 mq	1076,83 mq	4870,73 mc

(A) EDIFICIO PRINCIPALE

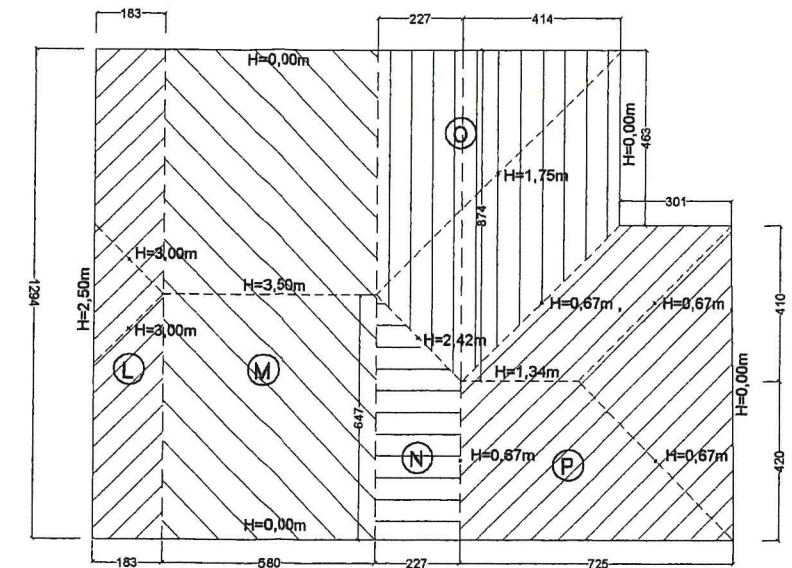




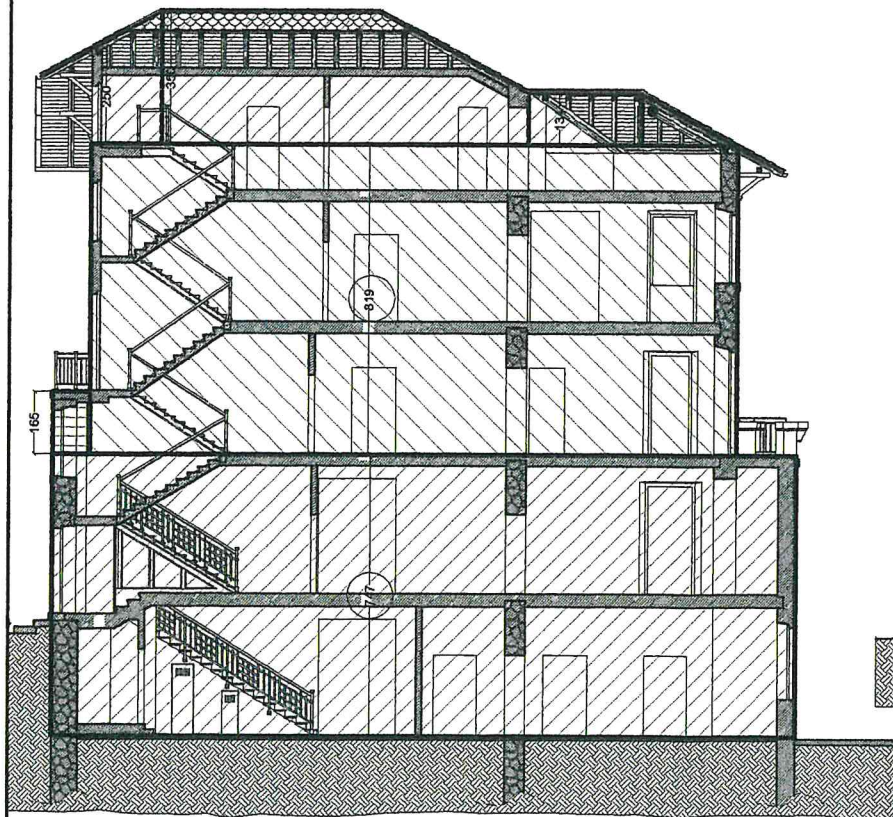
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
PIANTA PIANO TERRA
H= 7,46m



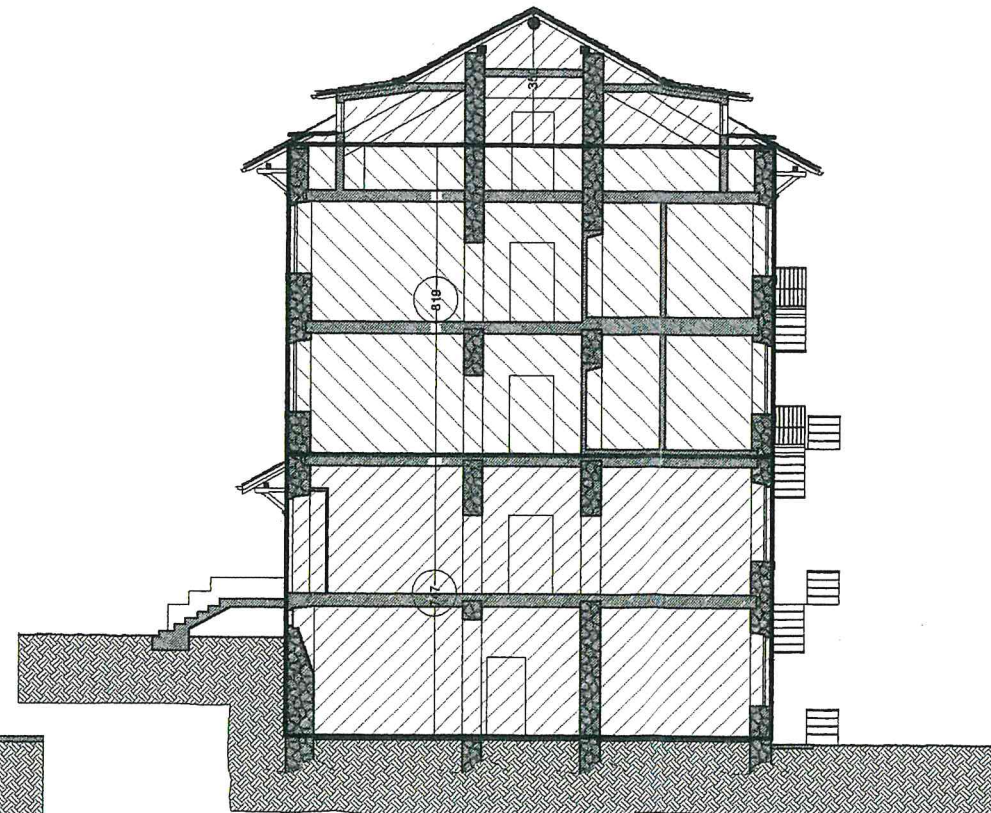
PIANTA PIANO PRIMO
PIANTA PIANO SECONDO
H= 8,19m



PIANTA SOTTOTETTO

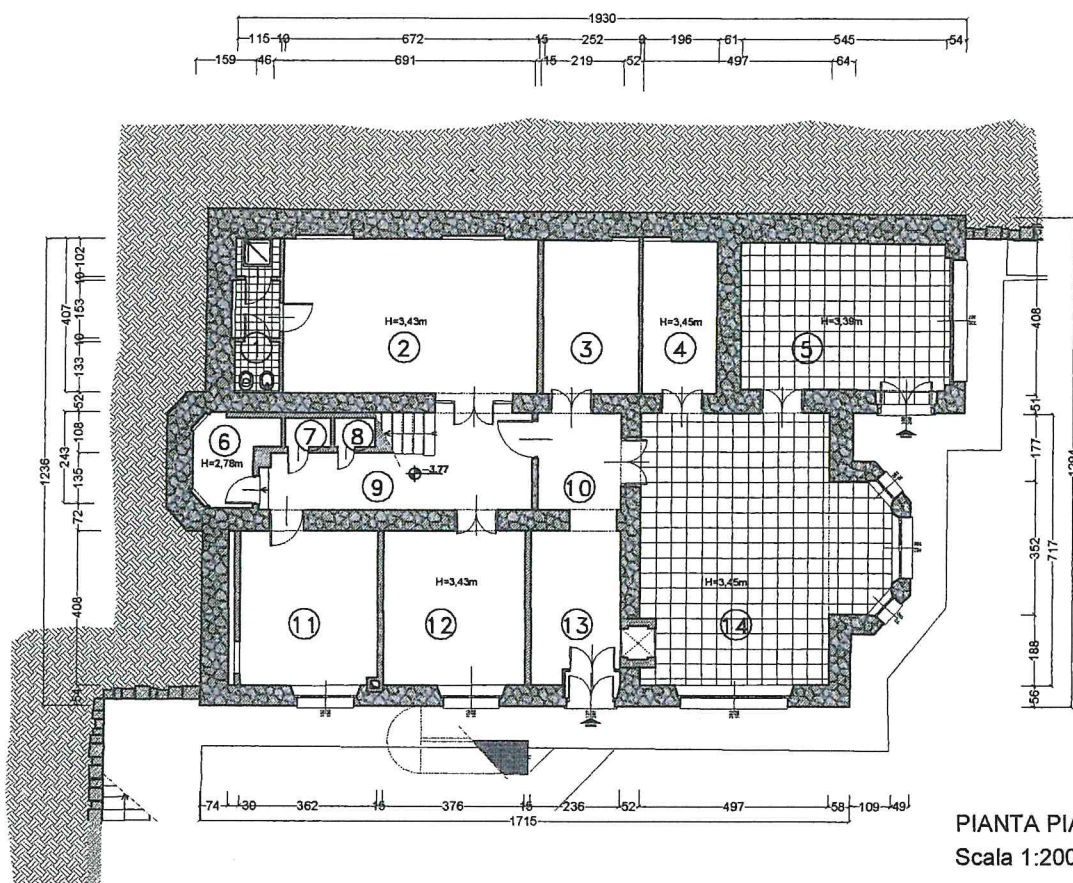


SEZIONE A-A



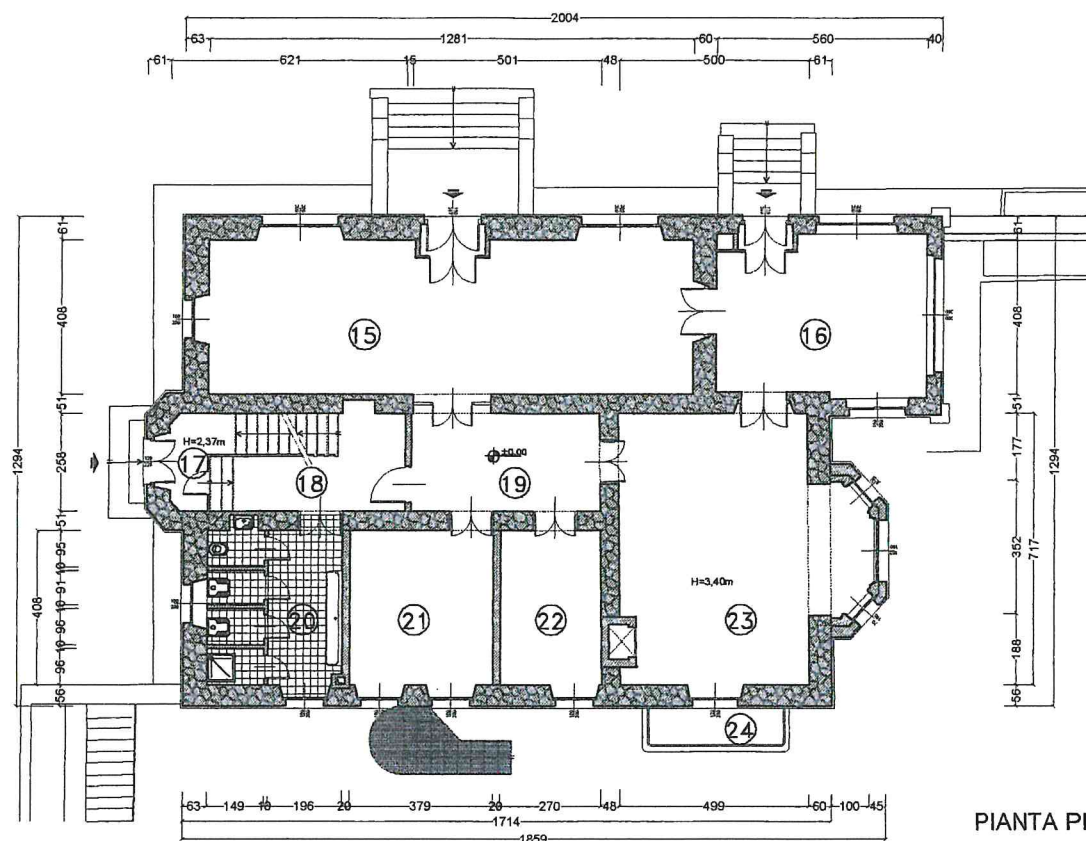
SEZIONE B-B

VOLUMETRIE										
	SUPERFICIE LORDA						H media	VOLUME TOTALE		
	a	x	b	/	2	a sommare			a dedurre	=
A	6,14	X	0,99	/	2,00	3,04				
B	21,51	x	10,51	/	2,00	113,04				
C	21,51	x	10,34	/	2,00	111,21				
D	5,26	x	2,99			15,73				
E	6,99	x	1,56	/	2,00	5,45		=	248,46	7,46
F	6,14	x	0,99	/	2,00	3,04		=	3,04	1,65
G	19,09	x	9,57	/	2,00	91,35				
H	19,09	x	9,49	/	2,00	90,58				
I	9,30	x	3,00			27,90		=	209,83	8,19
L	12,94	x	1,83			23,68			23,68	3,00
M	12,94	x	5,80			75,05			75,05	1,75
N	10,67	x	2,27	/	2,00	12,11		=	12,11	2,42
O	15,21	x	2,27	/	2,00	17,26				
P	13,37	x	4,14	/	2,00	27,68			27,68	1,61
	7,25	x	4,20			30,45				
	10,26	x	4,10	/	2,00	21,03			51,48	0,67
VOLUME TOTALE									mc	3887,85



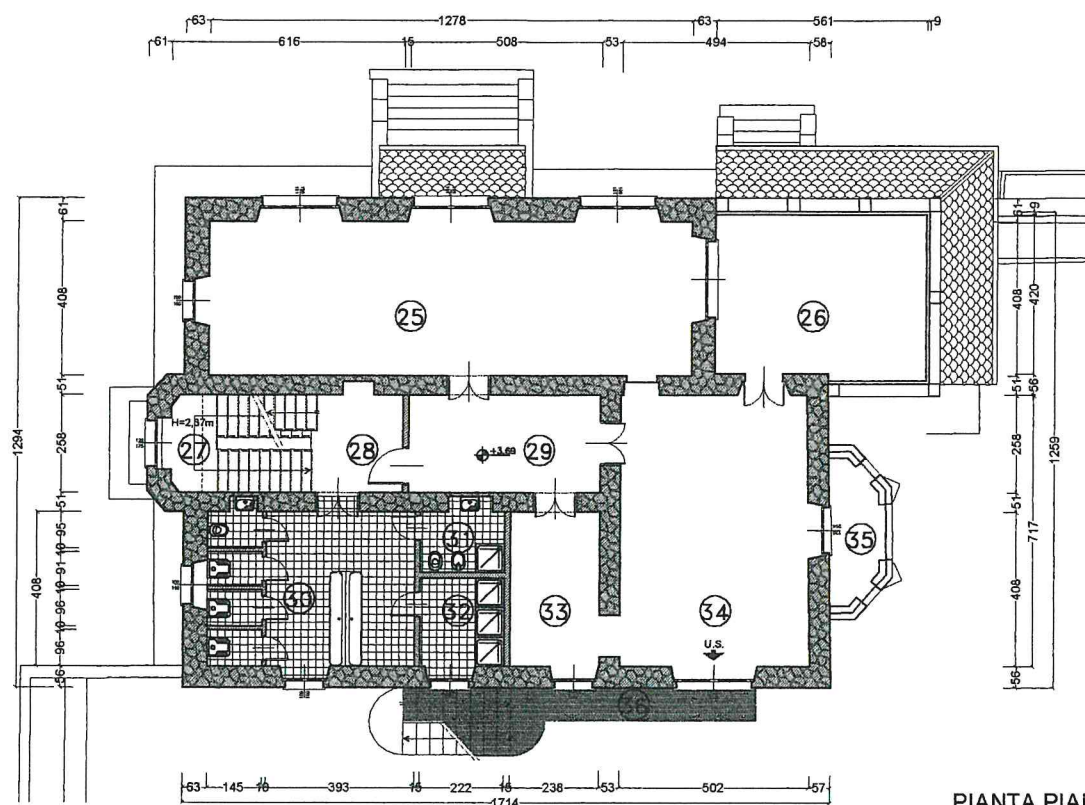
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
Scala 1:200

N° LOCALE		SUPERFICIE UTILE				s.u.
		a	x	b	=	
PIANO SEMINTERRATO						
1	BAGNO	1,15	x	4,07	=	4,68
2	SGOMBERO	6,72	x	4,07	=	27,35
3	SGOMBERO	2,52	x	4,07	=	10,26
4	DISPENSA	1,96	x	4,07	=	7,98
5	CUCINA	5,45	x	4,08	=	22,24
6	SOTTOSCALA	2,43	x	1,59	+	
		0,70	x	0,78	=	4,41
7	SOTTOSCALA	1,20	x	0,78	=	0,94
8	SOTTOSCALA	1,10	x	0,78	=	0,86
9	DISIMPEGNO	6,92	x	1,50	+	
		2,59	x	1,08	=	13,18
10	DISIMPEGNO	2,19	x	2,43	=	5,32
11	SGOMBERO	3,62	x	4,08	=	14,77
12	SGOMBERO	3,76	x	4,08	=	15,34
13	INGRESSO	2,36	x	4,08	=	9,63
14	SALONE	4,97	x	7,17	+	
		1,05	x	3,52	+	
		0,63	x	2,78	=	41,08
TOT. SUP. UTILE					mq	173,34
TOT. SUP. LORDA					mq	248,46



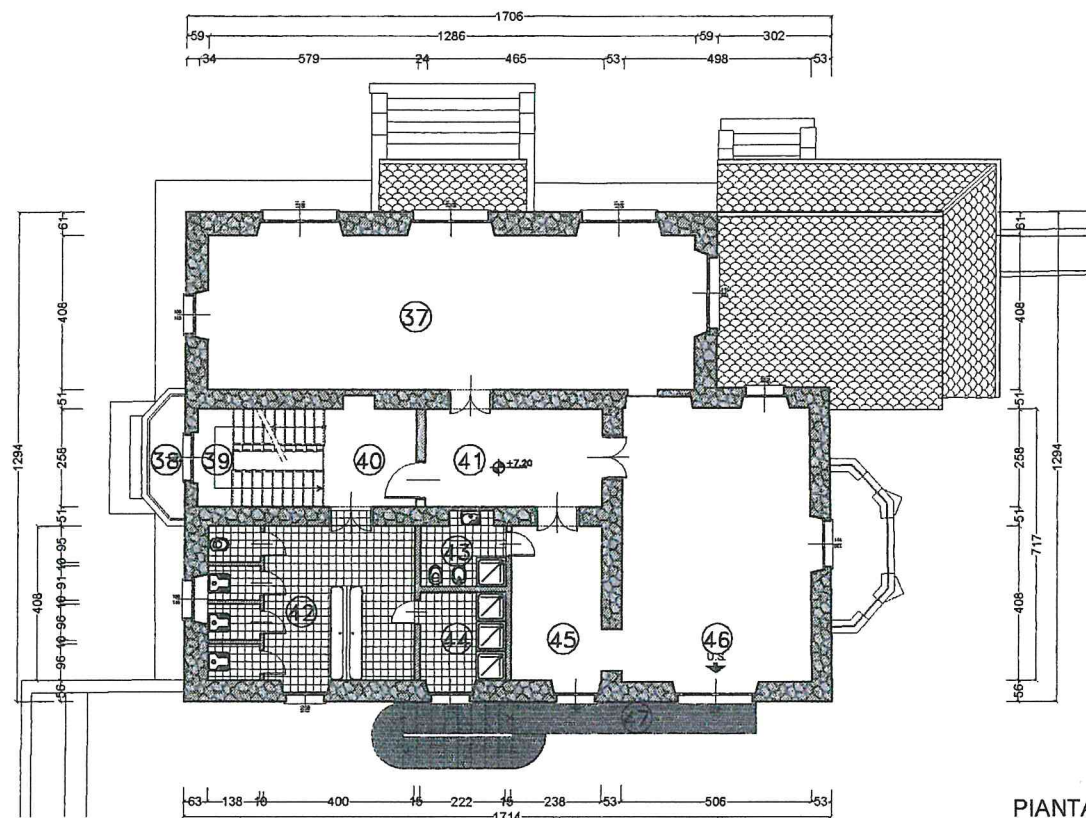
PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:200

N° LOCALE	SUPERFICIE UTILE			
	a	x	b =	s.u.
PIANO TERRA				
15 SALONE	12,81	x	4,08 =	52,26
16 SALONE	5,60	x	4,08 =	22,85
17 INGRESSO	0,98	x	2,58 +	
	0,74	x	1,08 =	3,33
18 DISIMPEGNO	4,55	x	1,44 +	
	1,76	x	1,14 =	8,56
19 DISIMPEGNO	5,01	x	2,58 =	12,93
20 BAGNO	1,49	x	4,08 +	
	1,96	x	4,08 =	14,08
21 SGOMBERO	3,79	x	4,08 =	15,46
22 DISPENSA	2,70	x	4,08 =	11,02
23 REFETTORIO	4,99	x	7,17 +	
	0,86	x	3,52 +	
	0,80	x	2,75 =	41,01
TOT. SUP. UTILE				mq 181,49
TOT. SUP. LORDA				mq 248,46



PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:200

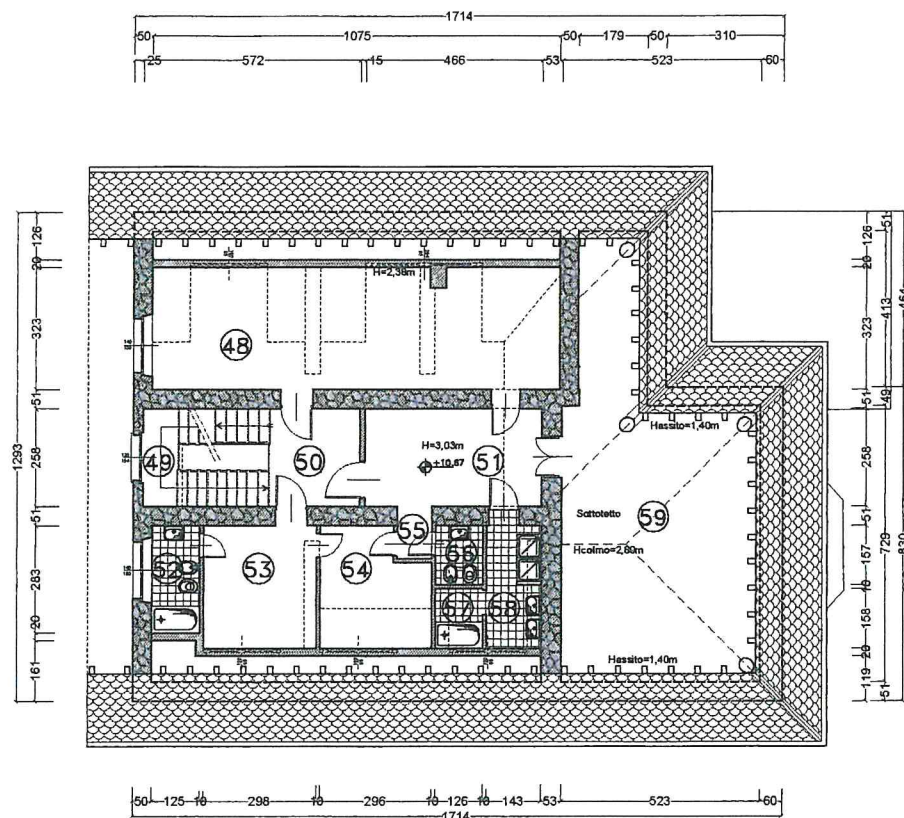
N° LOCALE	SUPERFICIE UTILE			
	a	x	b =	s.u.
PIANO PRIMO				
25 CAMERATA	12,78	x	4,08 =	52,14
26 VERANDA	5,61	x	4,08 =	22,89
27 PIANEROTTOLO	1,18	x	2,58 =	3,04
28 DISIMPEGNO	2,32	x	2,58 =	5,99
29 DISIMPEGNO	5,08	x	2,58 =	13,11
30 BAGNO	1,45	x	4,08 +	
	3,93	x	4,08 =	21,95
31 BAGNO	2,22	x	1,60 =	3,55
32 BAGNO	2,22	x	2,33 =	5,17
33 SGOMBERO	2,38	x	4,08 =	9,71
34 SALONE	5,02	x	7,17 =	35,99
TOT. SUP. UTILE				mq 173,55
TOT. SUP. LORDA				mq 209,83



PIANTA PIANO SECONDO

Scala 1:200

N° LOCALE	SUPERFICIE UTILE			
	a	x	b	= s.u.
PIANO SECONDO				
37 CAMERATA	12,86	x	4,08	= 52,47
39 PIANEROTTOLO	0,96	x	2,58	= 2,48
40 DISIMPEGNO	2,48	x	2,58	= 6,40
41 DISIMPEGNO	4,65	x	2,58	= 12,00
42 BAGNO	1,38	x	4,08	+ 21,95
	4,00	x	4,08	=
43 BAGNO	2,22	x	1,60	= 3,55
44 BAGNO	2,22	x	2,33	= 5,17
45 CAMERA	2,38	x	4,08	= 9,71
46 SALONE	5,06	x	7,17	= 36,28
TOT. SUP. UTILE				mq 150,01
TOT. SUP. LORDA				mq 206,99



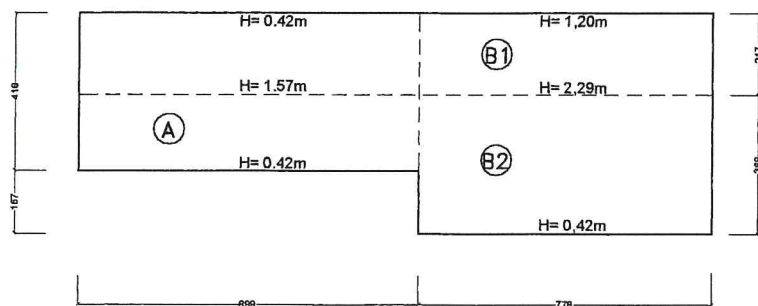
PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Scala 1:200

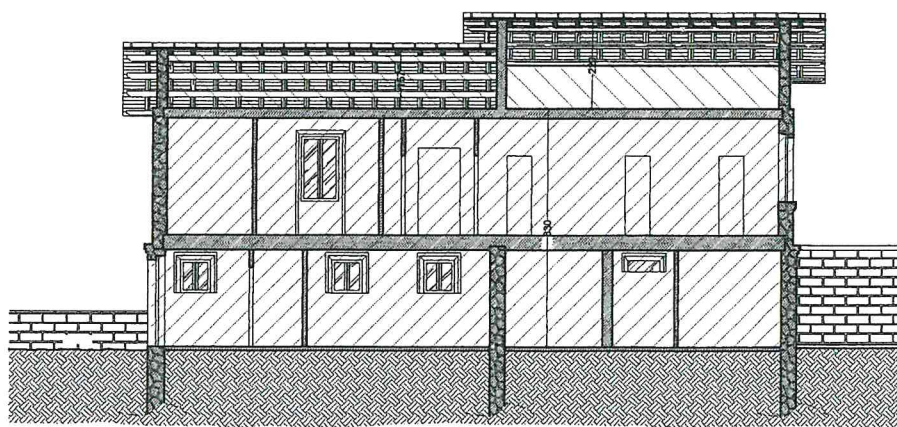
N° LOCALE	SUPERFICIE UTILE			
	a	x	b	= s.u.
PIANO SOTTOTETTO				
48 CAMERATA	10,75	x	3,23	= 34,72
49 PIANEROTTOLO	0,92	x	2,58	= 2,37
50 DISIMPEGNO	2,38	x	2,58	= 6,14
51 DISIMPEGNO	4,66	x	2,58	= 12,02
52 BAGNO	1,25	x	2,83	= 3,54
53 CAMERA	2,98	x	3,25	= 9,69
54 CAMERA	1,94	x	0,98	+ 8,62
	2,96	x	2,27	=
55 DISIMPEGNO	0,92	x	1,39	= 1,28
56 BAGNO	1,26	x	1,57	= 1,98
57 BAGNO	1,26	x	1,58	= 1,99
58 BAGNO	1,43	x	1,57	= 2,25
59 SOTTOTETTO non utilizzabile				
TOT. SUP. UTILE				mq 84,60
TOT. SUP. LORDA				mq 119,57

(B) LAVANDERIA INFERMERIA

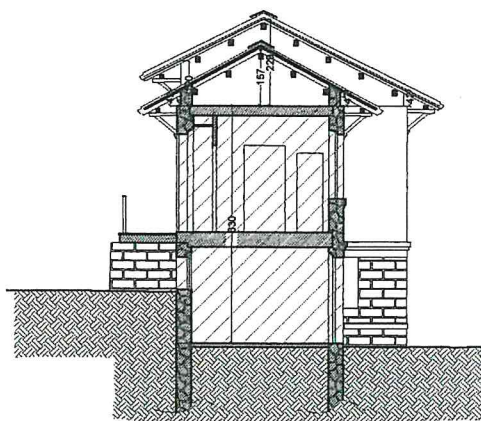




PIANTA PIANO PRIMO
H= 8,19m



SEZIONE A-A

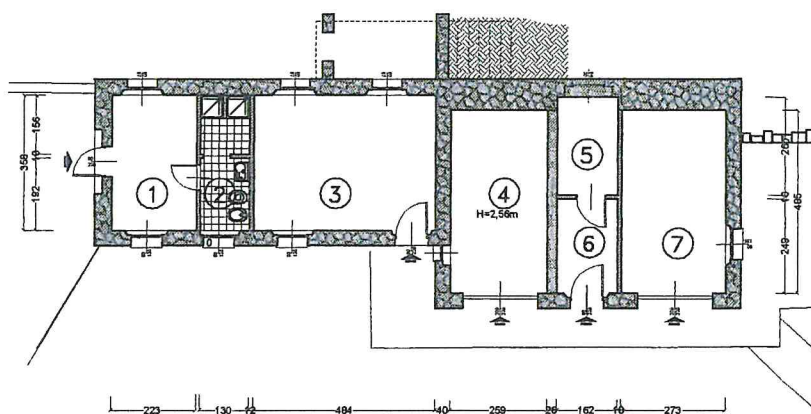


SEZIONE B-B

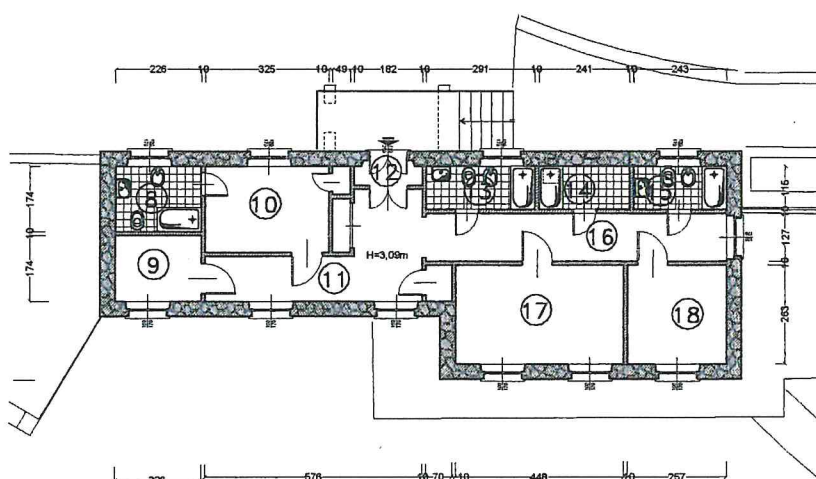
VOLUMETRIE

VOLUMETRIE											
	SUPERFICIE LORDA						H media	VOLUME TOTALE			
	a	x	b	/	2	a sommare			a dedurre	=	S.L.P.
A	8,99	x	4,18			37,58					
B	7,78	x	5,85			45,51			83,09	6,30	523,47
A	8,99	x	4,18			37,58			37,58	1,00	37,39
B1	7,78	x	2,17			16,88			16,88	1,36	22,88
B2	7,78	x	3,68			28,63			28,63	1,75	49,96
VOLUME TOTALE										mc	633,70

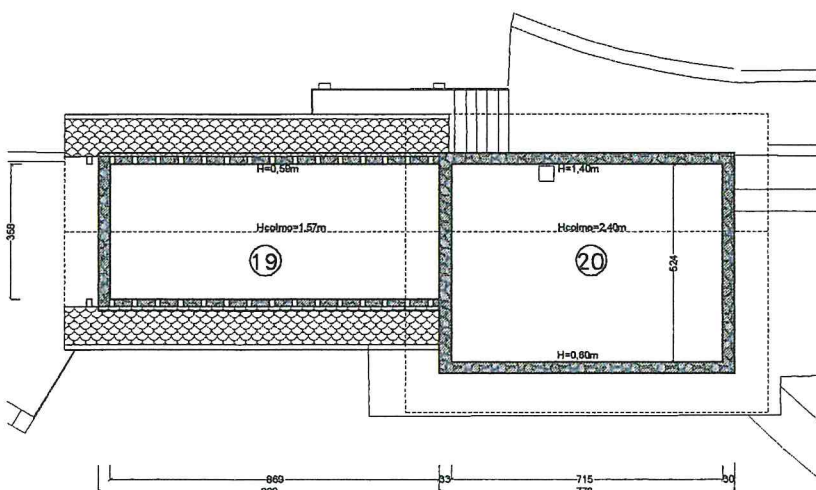
N° LOCALE		SUPERFICIE UTILE			s.u.
		a	x	b =	
PIANO SEMINTERRATO					
1	SGOMBERO	2,23	x	4,41 =	9,83
2	BAGNO	1,30	x	4,41 =	5,73
3	SGOMBERO	4,84	x	4,41 =	21,34
4	MAGAZZINO	2,59	x	4,85 =	12,56
5	CALDAIA	1,62	x	2,60 =	4,21
6	DISIMPEGNO	1,62	x	2,49 =	4,03
7	MAGAZZINO	2,73	x	4,85 =	13,24
TOT. SUP. UTILE					mq 70,96
TOT. SUP. LORDA					mq 83,06
PIANO TERRA					
8	BAGNO	2,28	x	1,74 =	3,97
9	CALDAIA	2,26	x	1,74 =	3,93
10	CAMERA	3,25	x	2,28 +	
		0,48	x	0,77 =	7,78
11	CORRIDOIO	5,78	x	1,20 +	
		1,82	x	1,77 +	
		0,48	x	1,43 =	10,84
12	INGRESSO	1,82	x	0,55 =	1,00
13	BAGNO	2,91	x	1,15 =	3,35
14	BAGNO	2,41	x	1,15 =	2,77
15	BAGNO	2,43	x	1,15 =	2,79
16	CORRIDOIO	7,94	x	1,27 =	10,08
17	CAMERA	4,48	x	2,63 =	11,78
18	CAMERA	2,57	x	2,63 =	6,76
TOT. SUP. UTILE					mq 65,06
TOT. SUP. LORDA					mq 83,06
PIANO SOTTOTETTO		non utilizzabile			



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

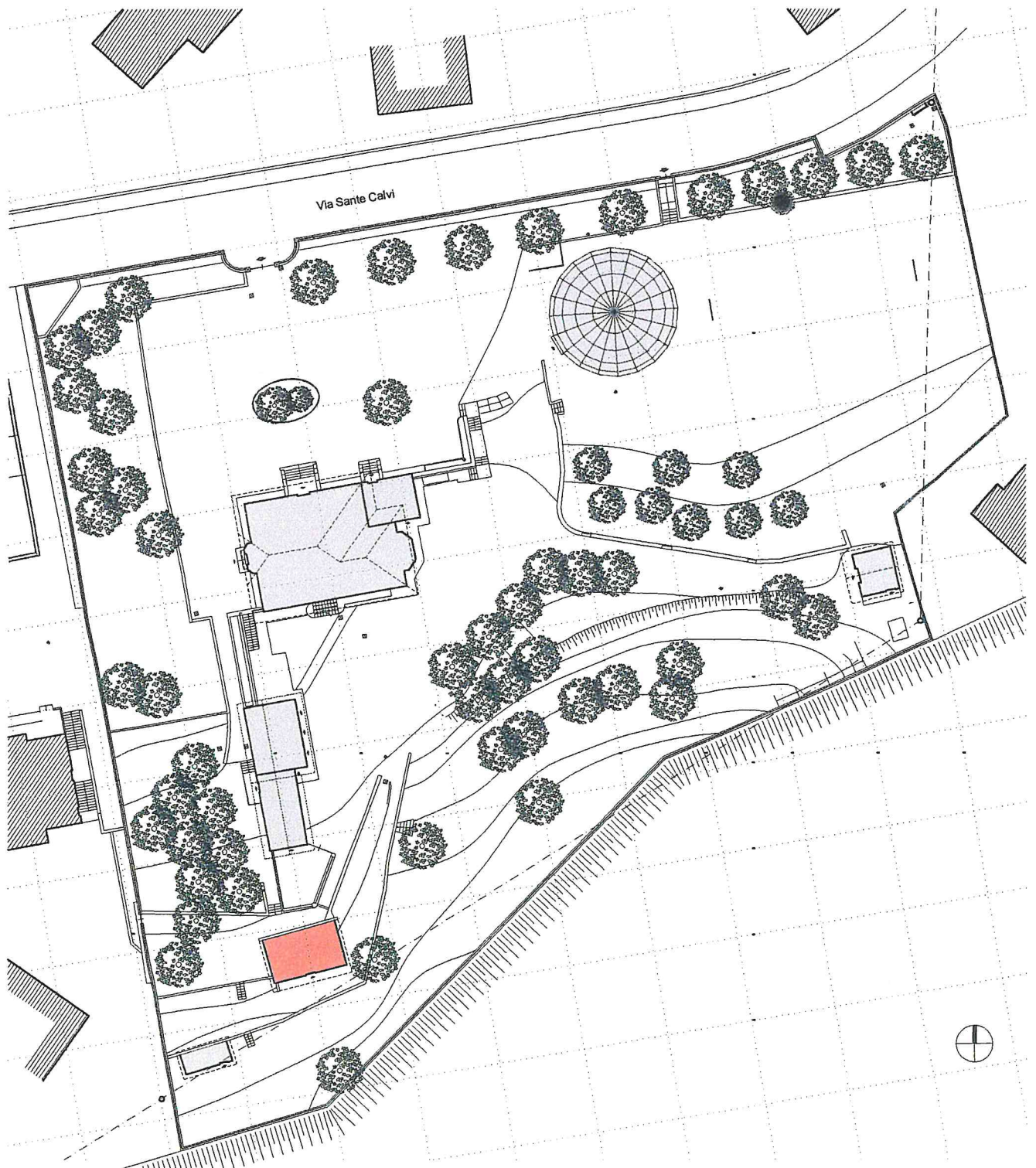


PIANTA PIANO TERRA

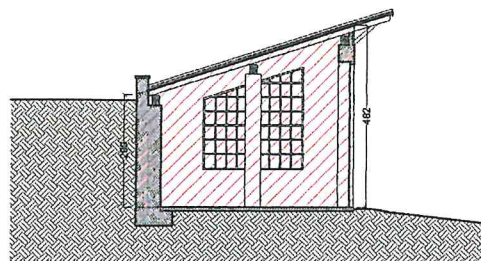
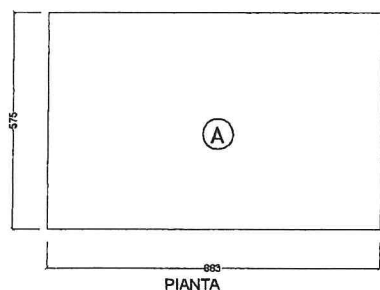


PIANTA PIANO SOTTOTETTO

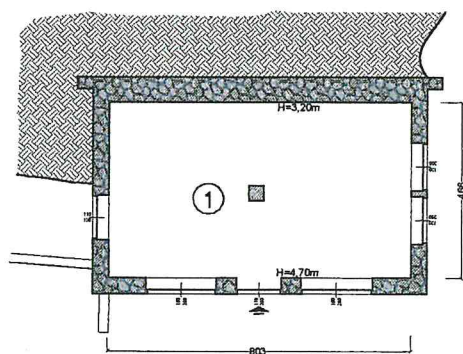
(C) SERRA



0 4 10 20 m 30



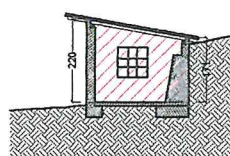
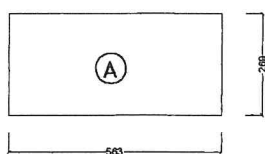
VOLUMETRIE												
	SUPERFICIE LORDA						H	VOLUME TOTALE				
	a	x	b	/	2	a sommare	a dedurre		=	S.L.P.	media	
A	8,33	x	5,75			47,90				3,91	187,04	
VOLUME TOTALE											mc	187,04



N° LOCALE		SUPERFICIE UTILE			
		a	x	b	= s.u.
PIANO SEMINTERRATO					
1	SGOMBERO	8,03	x	4,66	= 37,42
TOT. SUP. UTILE					mq 37,42
TOT. SUP. LORDA					mq 47,90

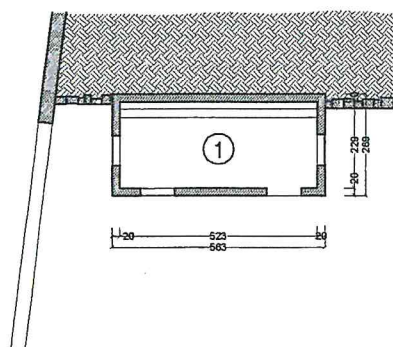
(D) LOCALE DI SGOMBERO





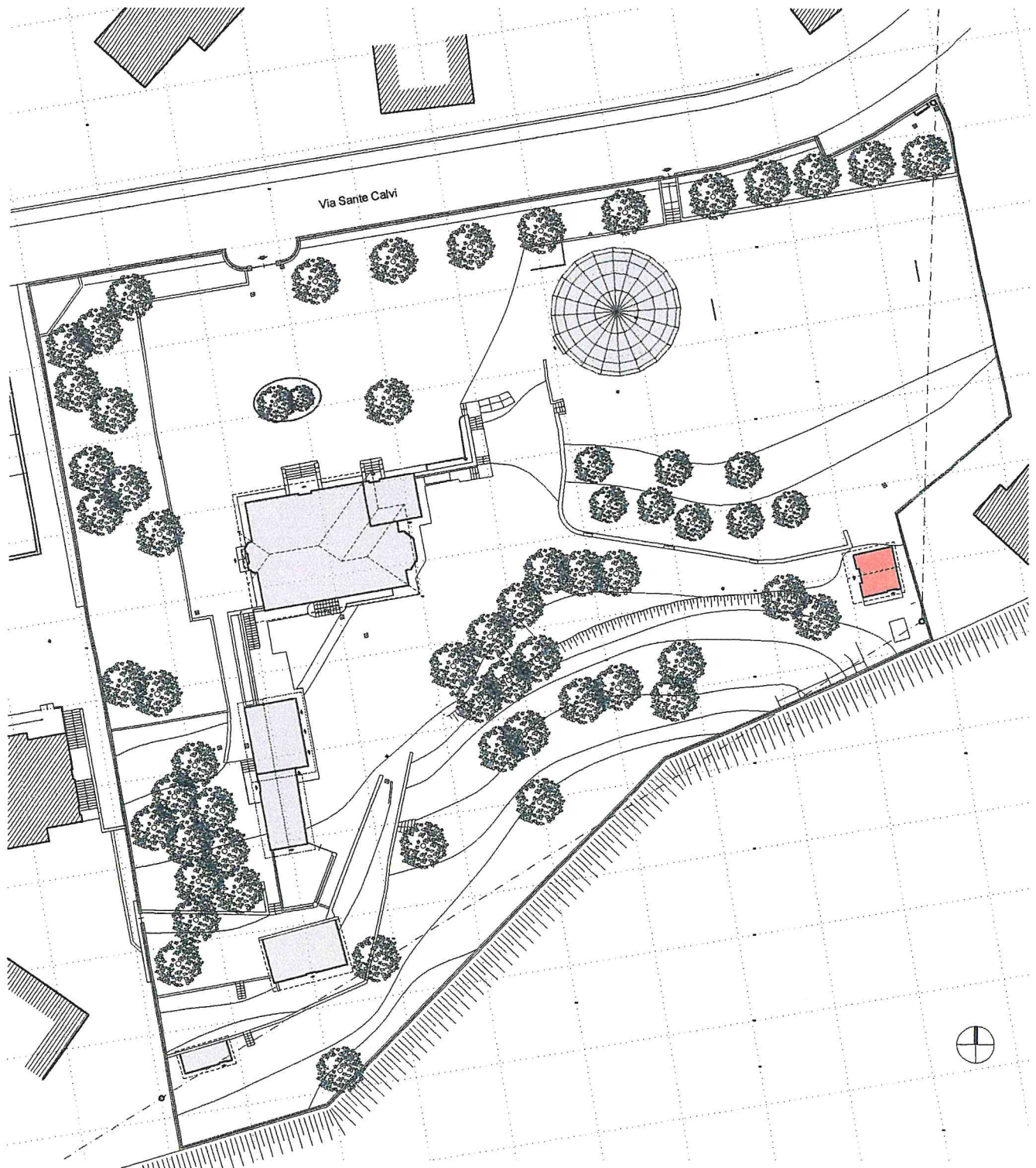
SEZIONE A-A

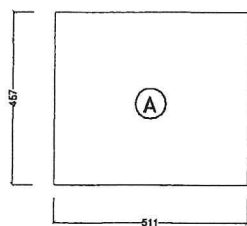
VOLUMETRIE											
	SUPERFICIE LORDA						H	VOLUME TOTALE			
	a	x	b	/	2	a sommare	a dedurre		=	S.L.P.	media
A	5,63	x	2,69			15,14				1,96	29,61
VOLUME TOTALE										mc	29,61



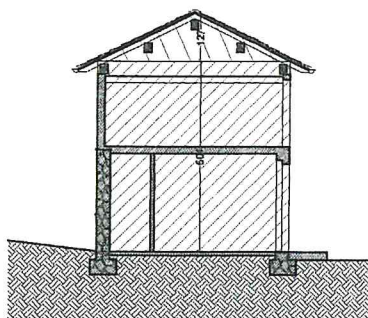
N° LOCALE	SUPERFICIE UTILE				s.u.
	a	x	b	=	
PIANO SEMINTERRATO					
1	SGOMBERO	5,23	x	2,29	= 11,98
TOT. SUP. UTILE				mq	11,98
TOT. SUP. LORDA				mq	15,14

(E) BELVEDERE



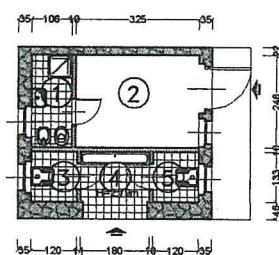


PIANTA

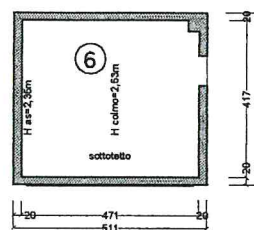


SEZIONE A-A

VOLUMETRIE											
	SUPERFICIE LORDA					H media	VOLUME TOTALE				
	a	x	b	/	2			a sommare	a dedurre	=	S.L.P.
A	5,11	x	4,57			23,35				5,04	117,70
A	5,11	x	4,57			23,35				0,64	14,83
VOLUME TOTALE										mc	132,53



PIANTA PIANO TERRA

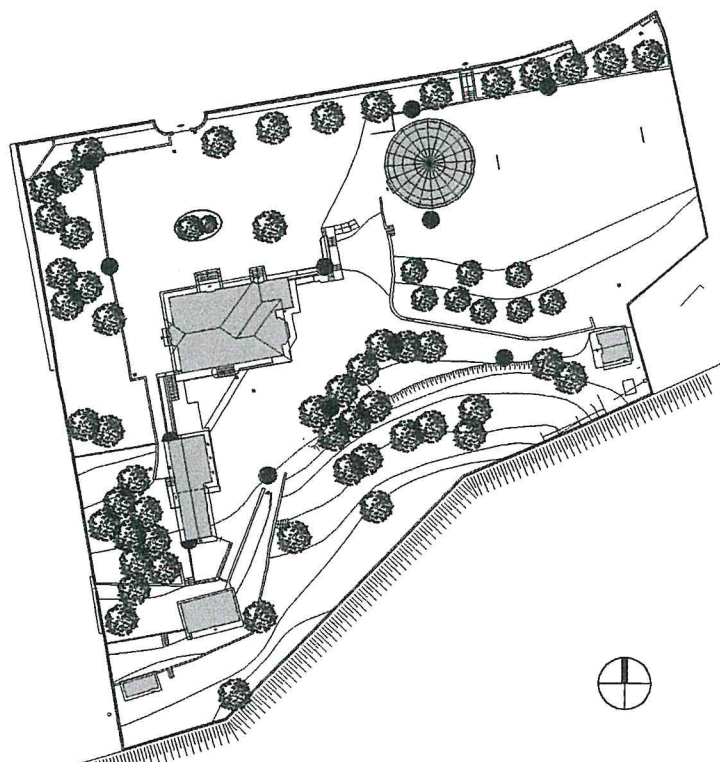


PIANTA PIANO SOTTOTETTO

N° LOCALE		SUPERFICIE UTILE				
		a	x	b	=	s.u.
PIANO TERRA						
1	BAGNO	1,06	x	2,46	=	2,61
2	CAMERA	3,25	x	2,46	=	8,00
3	BAGNO	1,20	x	1,33	=	1,60
4	ANTIBAGNO	1,80	x	1,33	=	2,39
5	BAGNO	1,20	x	1,33	=	1,60
TOT. SUP. UTILI					mq	16,19
TOT. SUP. LORDE					mq	23,35
PIANO SOTTOTETTO		non utilizzabile				

COMUNE
DI
PIAZZA BREMBANA

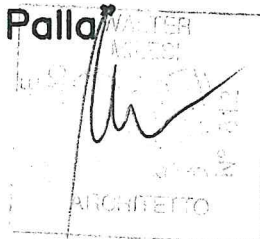
RILIEVO STATO DI FATTO
EX COLONIA ENEL "LUIGI SELMO"



COMMITTENTE: Fondazione "Don Stefano Palla"

RILIEVO: Studio Arch. Walter Milesi

DISEGNATORE: Geom. Silvia Calegari



TAV. **A**

DATA maggio '04

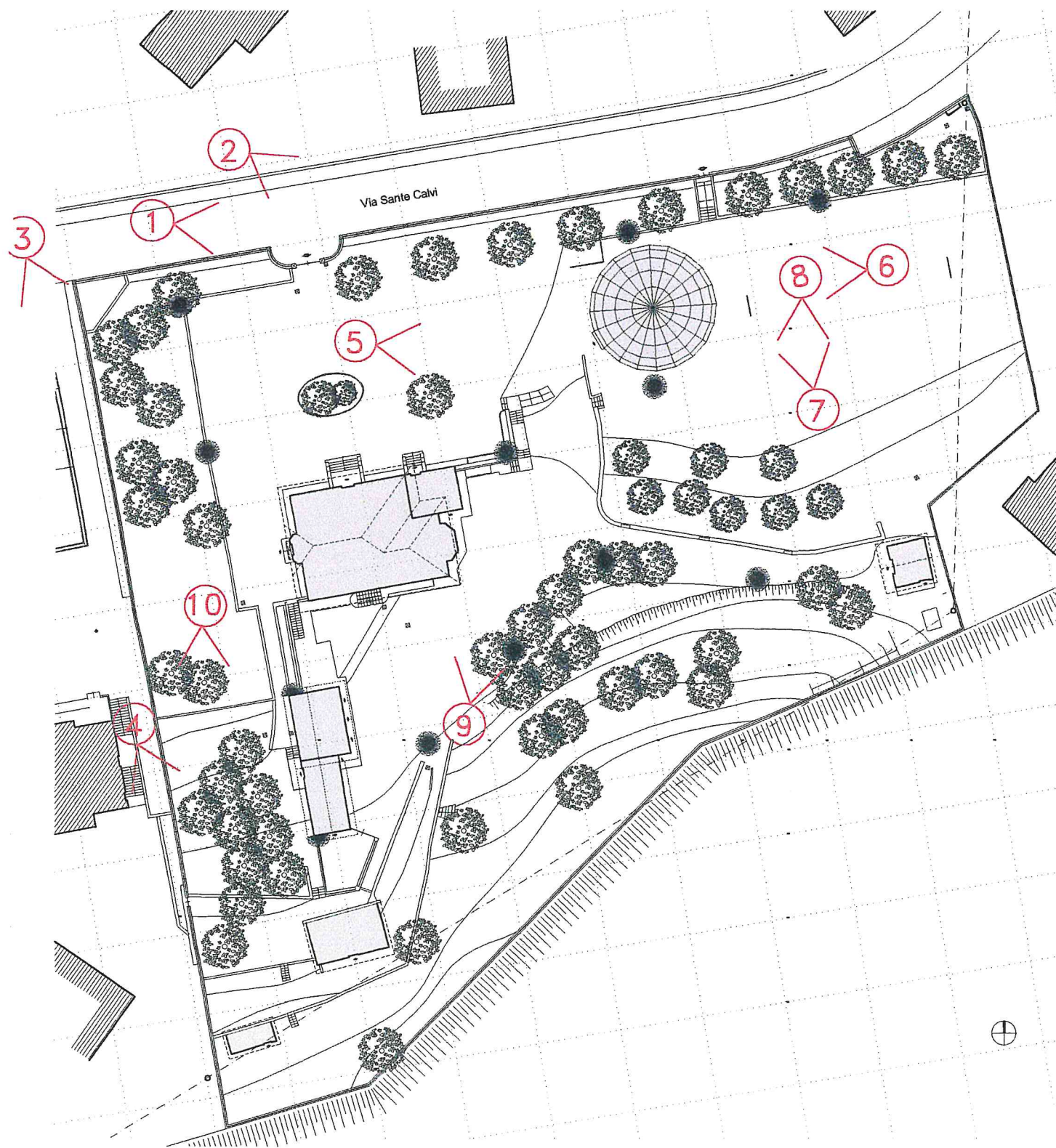
SCALA

AGGIORNAMENTI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A
B
C
D
E
F

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GENERALE





1. Vista dell'ingresso principale prospiciente via Sante Calvi



2. ingresso principale



3. Lato verso il municipio



4. Lato verso comunità montana



5.



6.



7.



8.



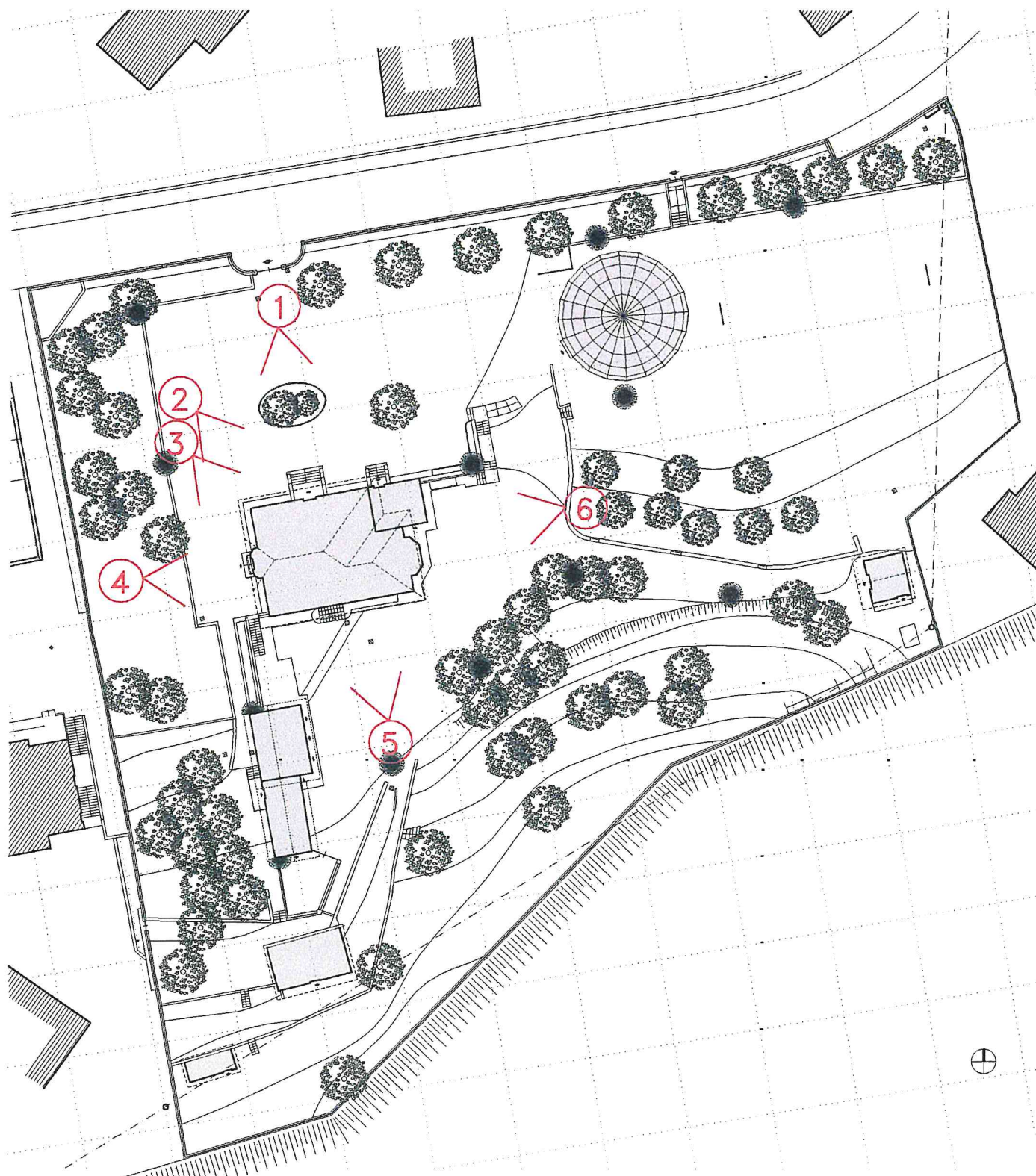
9.



10.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A - EDIFICIO PRINCIPALE -





1. prospetto nord



2. prospetto nord



3. prospetto nord-ovest



4. prospetto ovest

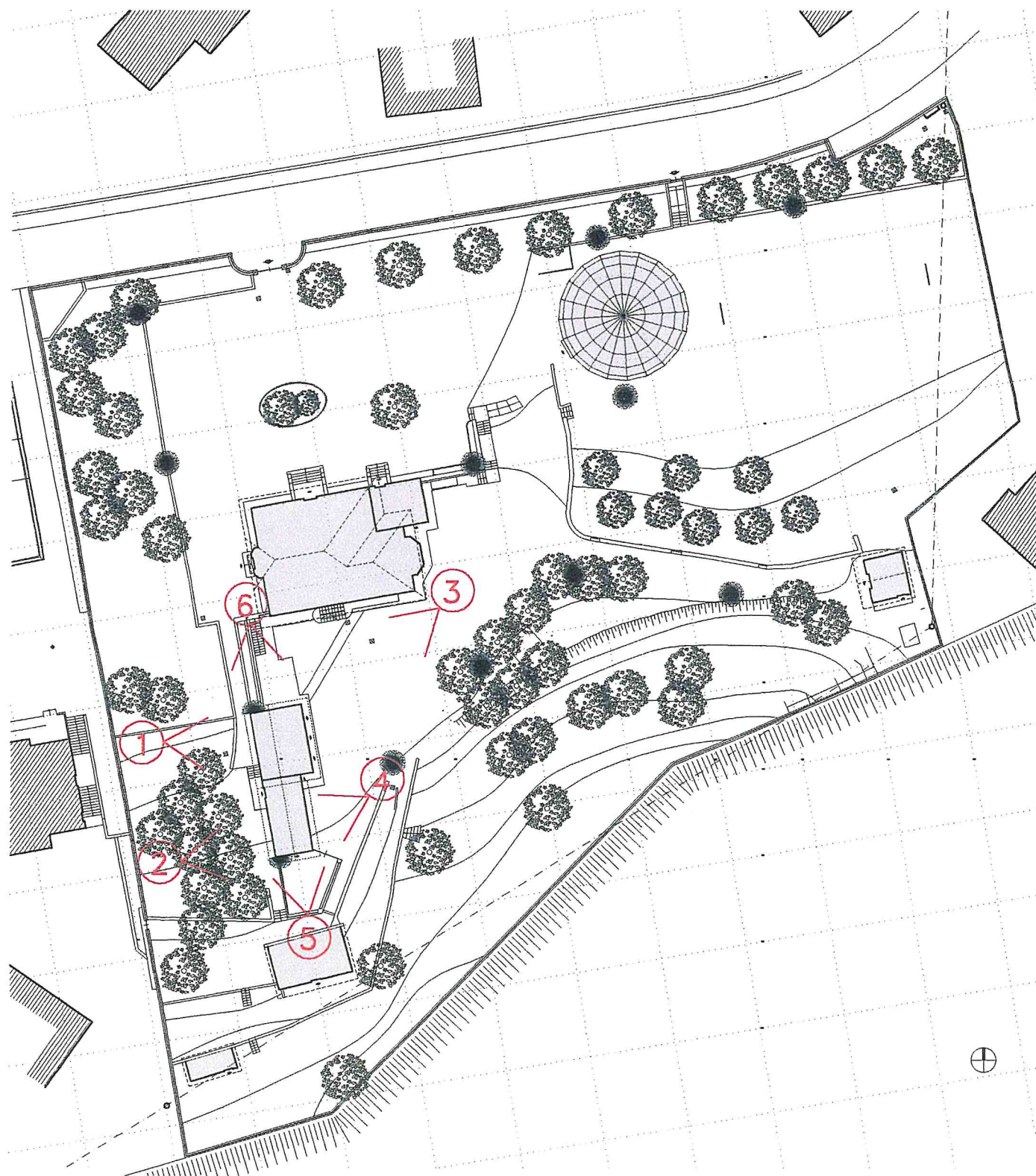


5. prospetto sud



6. prospetto est

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
B - INFERMERIA, LAVANDERIA, LOCALI DI SERVIZIO -





1. vista generale prospetto ovest



2. prospetto ovest



3. vista generale prospetto nord-est



4. prospetto nord



5. prospetto sud



6. prospetto nord

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
C - SERRA -





1. prospetto sud



2. copertura

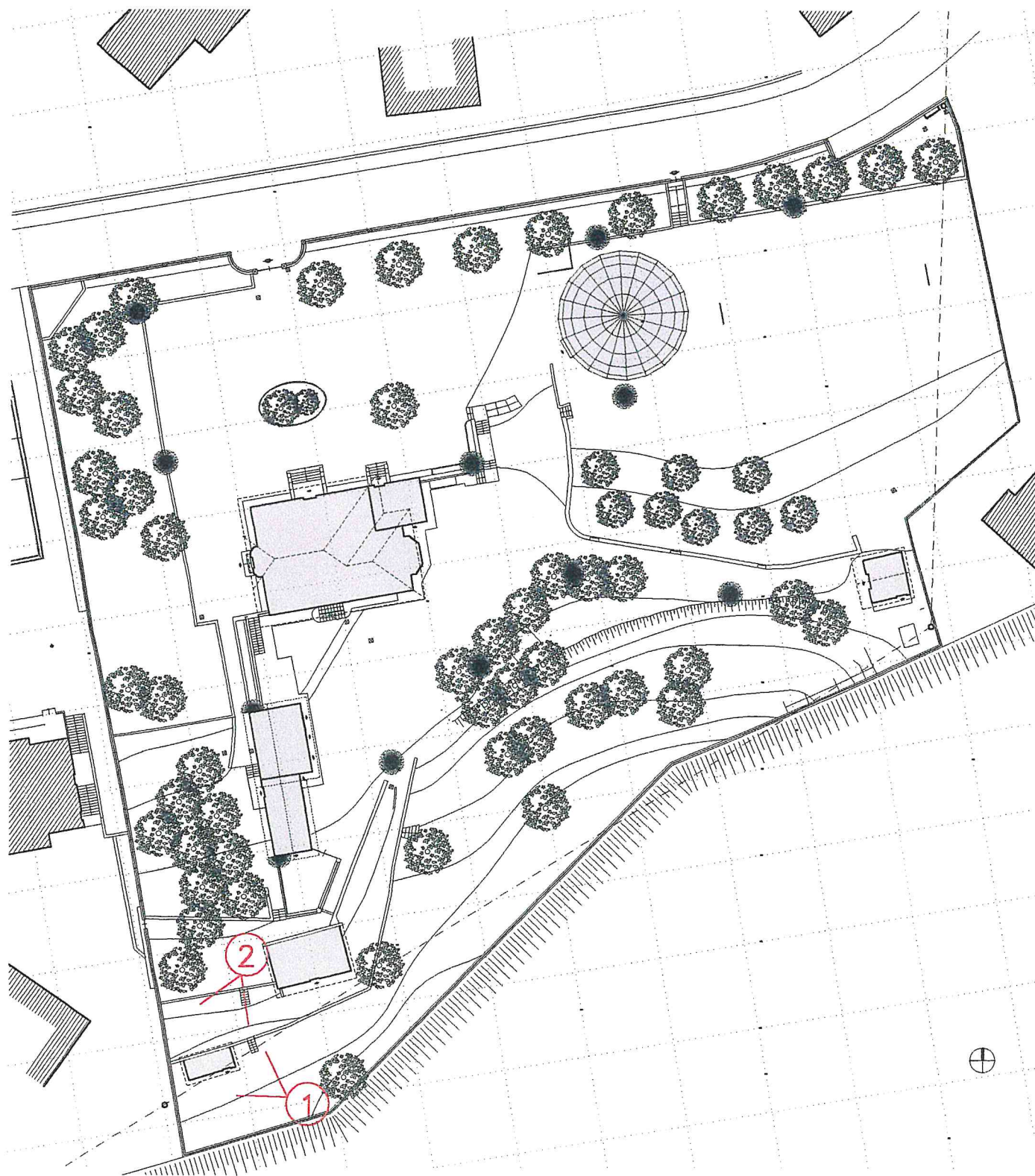


3. prospetto est



4. prospetto ovest

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
D - LOCALE DI SGOMBERO -



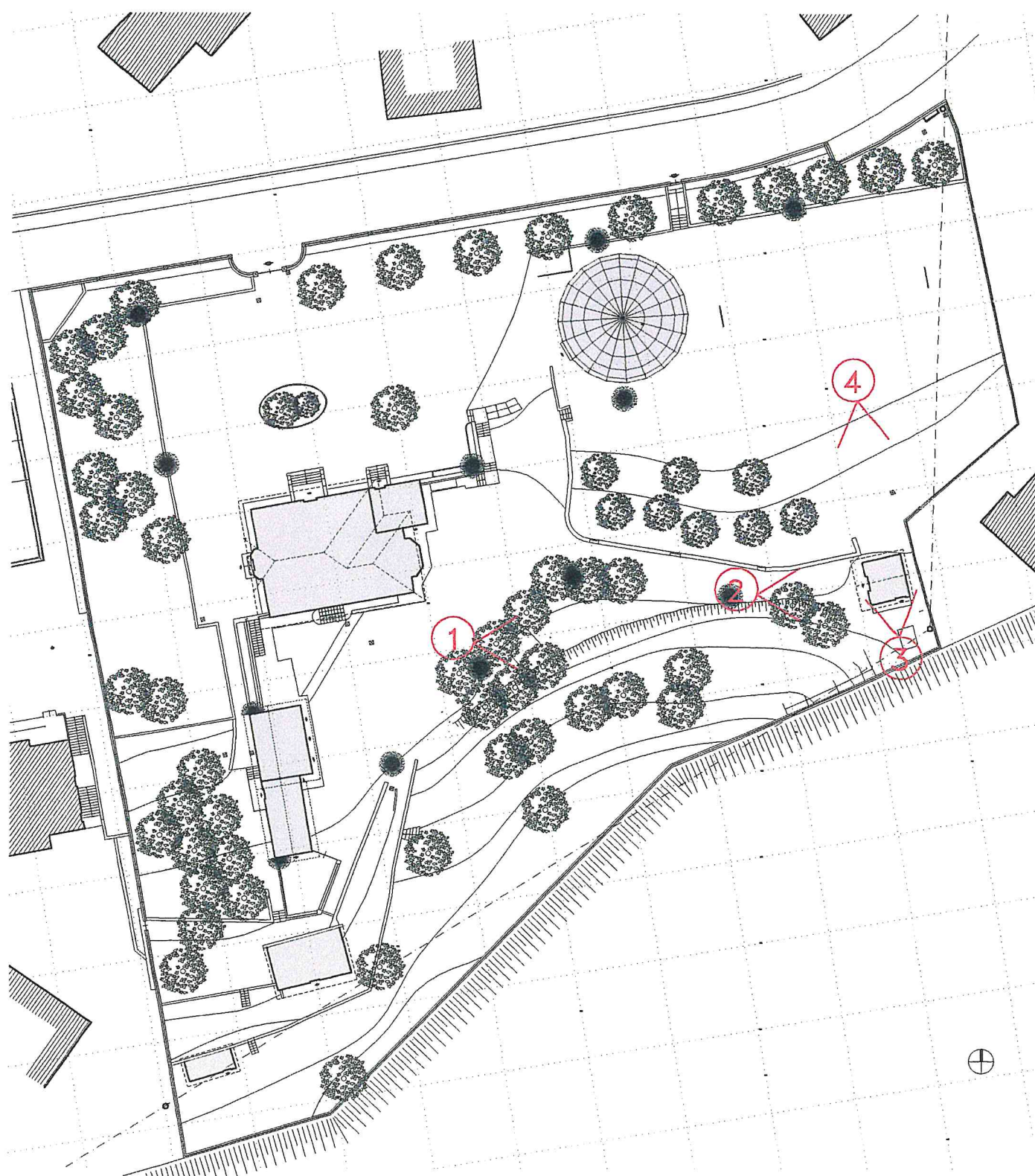


1. vista generale



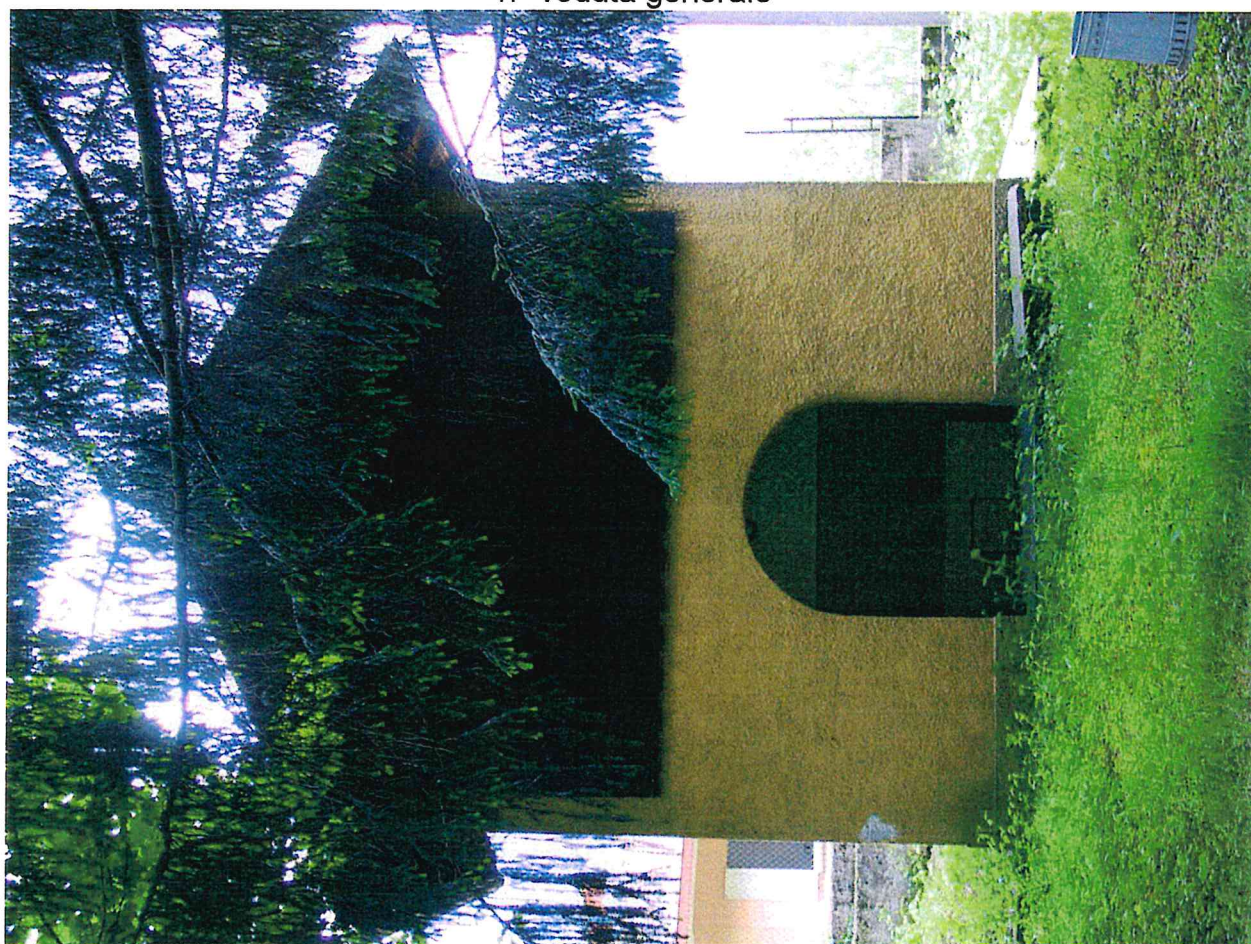
2. vista della copertura

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
E - BELVEDERE -





1. veduta generale



2. prospetto ovest



3. prospetto sud



4. prospetto nord