



*Città di Albino*

*(Albi)*

*Provincia di Bergamo*



**PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (P.L.I.S.) di "Piazzo"**

**RELAZIONE DESCRITTIVA E DI VARIANTE**

Febbraio 2009

istituito e adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 5 del 13/02/2009

Il Sindaco  
(Dott. RIZZI Piergiacomo)

Il Segretario Generale  
(Dott. GRAVALLESE IMMACOLATA)

Il Responsabile dell'Area 3<sup>^</sup>-Servizi Territoriali  
(Arch. AZZALI Giovanni Maria)

Redatto dall'Area 3<sup>^</sup> - Servizi Territoriali - Servizi Integrati sul Territorio - Progettazione urbanistica:  
Arch. Bigoni Cinzia, Arch. Viganò Simona



## **SOMMARIO**

L'INQUADRAMENTO GEOGRAFICO .....	3
L'INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO.....	4
LA VEGETAZIONE.....	6
LA FAUNA .....	9
LA STORIA .....	11
L'INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	17
LA VARIANTE URBANISTICA .....	20
LE MOTIVAZIONI A FAVORE DEL RICONOSCIMENTO DEL P.L.I.S. DI PIAZZO.....	21
LE FONTI .....	24
ELENCO ELABORATI .....	25

## L'INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il territorio denominato "Piazzo", oggetto della presente proposta di Parco Locale di Interesse Sovracomunale, si trova nella bassa Valle Seriana, a cavallo tra i territori di Albino e Nembro, ai piedi del Monte Cereto; il paesaggio di questo luogo, perimetrato all'interno dell'area a parco per circa 75 ettari, è costituito da un'ampia fascia di pianori verdi a partire dai 300 metri di altezza per risalire dolcemente verso ovest raggiungendo i 500 metri nella parte ricadente nel Comune di Nembro; a est le aree di Piazzo confinano, in stretta continuità, con ambiti fortemente urbanizzati del Comune di Albino centro.



In particolare l'intero ambito di Piazzo si localizza a nord della strada provinciale S.P. 35 e si raccorda con la stessa tramite una sorta di terrazzamento, costituito da roccia calcarea, ai piedi del quale si trovano i comparti industriali di fondovalle fra cui quello del cotonificio Honegger con il suo particolare villaggio operaio, tipico esempio di archeologia industriale. Il territorio di Piazzo, che rappresenta un importante sito ad alta valenza naturalistica, si trova inserito in un ambito fortemente antropizzato; è un luogo di notevole pregio, rilassante, in parte lontano dai rumori del fondovalle, ma anche facilmente fruibile dalla popolazione locale attraverso comodi percorsi e ben collegato ai centri abitati sia di Albino che di Nembro.

## L'INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

Il paesaggio di Piazza è fortemente caratterizzato dalla presenza dell'uomo che negli anni lo ha modellato in funzione delle proprie necessità; si riconoscono percorrendo questo territorio muri a secco e tipici terrazzamenti che sono la testimonianza della passata vocazione agricola di questi luoghi.

L'ambito di Piazza è inoltre caratterizzato da numerose cascine secolari collegate tra loro da percorsi in parte carrabili e in parte sterrati lungo i quali si incontrano anche alcuni manufatti tipici dell'architettura minore.

Piazza e la vicina area di Trevasco (ricadente sul territorio di Nembro) sono territori ricchi di acque sorgive. Le acque piovane assorbite dalla dolomia del Cereto, permeabile, scendono fino a venire in contatto con le rocce argillose del retico, impermeabili, e su di queste scorrono fino a sboccare in numerose sorgenti, che caratterizzano, l'area di Piazza che risulta, infatti, attraversata da piccoli corsi d'acqua.

Dal punto di vista naturalistico, il paesaggio di Piazza si presenta assai diversificata da una ripetuta alternanza di terreni agricoli, prati e zone boscate; queste ultime, in particolare, sono caratterizzate da presenze arboree diverse sia in funzione dell'esposizione al sole che della natura del suolo e costituiscono un elemento di grande valore naturalistico oltre che paesaggistico contribuendo a fare della zona un'area a marcata biodiversità<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Descrizione tratta in parte dal CD *Piazza e Trevasco, storia e natura si incontrano*, elaborato dall'Associazione "Insieme per Piazza";

“Esaminando il territorio di Piazza e Trevasco, posto a cavallo dei due Comuni citati, si nota subito come rappresenti, ora, un’anomalia.

Ai piedi dei ripidi declivi del monte Cereto appare un vasto territorio verde, fittamente segnato dai tratteggi orizzontali dei ronchi che hanno adattato la forma del suolo alla coltivazione ed al tempo stesso vi si sono conformati; punteggiato dalla presenza delle cascate, disposte secondo logiche riassumibili nella migliore utilizzazione dell’energia naturale; rigato dalle vallette boscate che scendono il monte e da un sistema viario minore. Un territorio intimamente legato, nello spazio e nell’uso, agli incolti del Cereto che lo sovrastano ed ai cotonifici ottocenteschi che lo chiudono a valle”<sup>2</sup>.



La zona di Piazza e Trevasco è anche interessata da fenomeni carsici di rilievo e d’erosione delle rocce, “difficilmente visibili altrove con tale frequenza e bellezza”, “si tratta di numerosi pinnacoli conici presenti nei boschi, di rocce carsiche incise a canaletti affioranti dal terreno, di doline, di inghiottitoi e di grotte a sviluppo verticale”; nell’area di Piazza inoltre si trovano alcuni “resti di cave di marmo, di pietra da calce e da costruzione che punteggiano la balconata calcarea che chiude a valle la fascia dei coltivi”<sup>3</sup>.



<sup>2</sup> Tratto da *Piazza e Trevasco. Un territorio e la sua gente dai primi dell’Ottocento ai giorni nostri*, a cura di F. Innocenti, 1995;

<sup>3</sup> Descrizione tratta in parte dal fascicolo *Proposte per uno “sviluppo sostenibile” dell’ambito di rilevanza ambientale di Piazza*, presentata al Comune di Albino il 7 dicembre 2006 a cura dell’Associazione “Insieme per Piazza”;

## LA VEGETAZIONE

A livello vegetazionale il territorio di Piazza può essere suddiviso in tre zone:

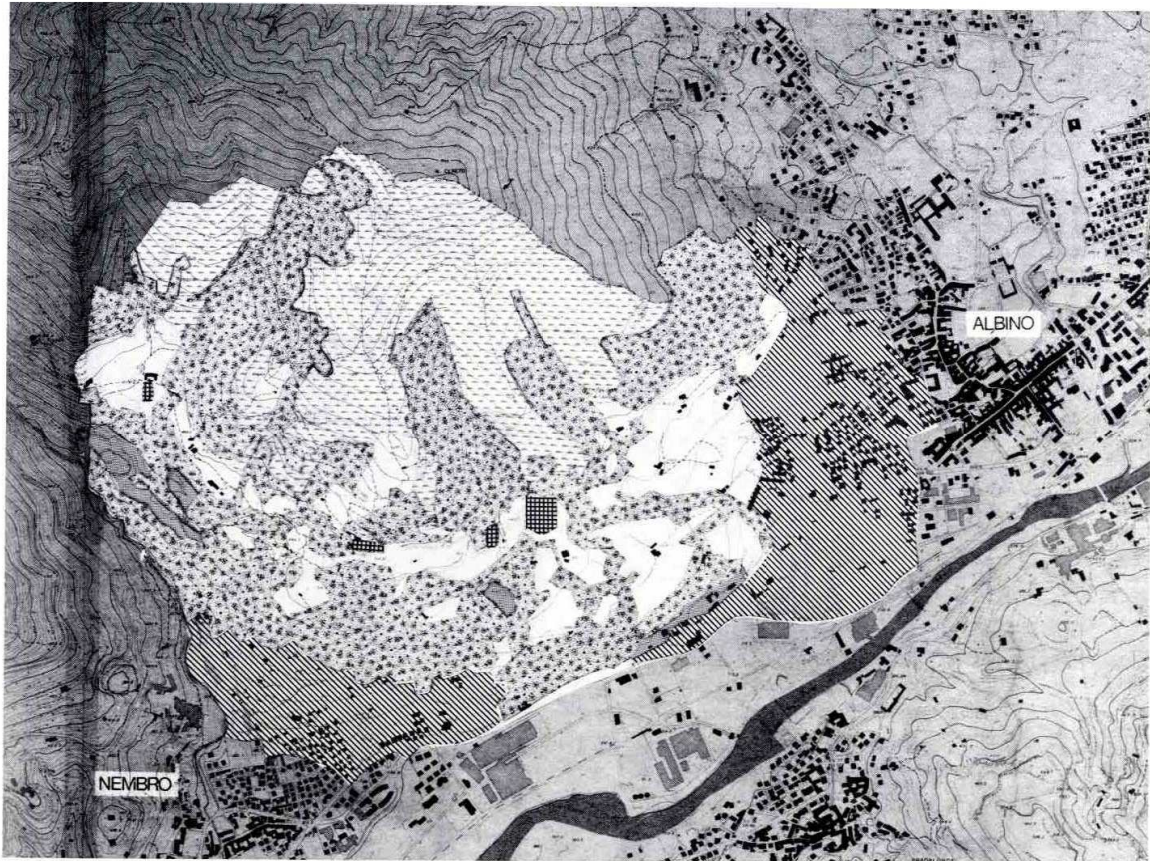
- la “zona arida e a forte pendenza della parte alta del Cereto e della balconata che collega Piazza al fondovalle. Qui il terreno è calcareo, di spessore limitato. Nella parte alta prevale la vegetazione erbacea (pascolo magro), anche a seguito di frequenti incendi che ostacolano la ripresa della vegetazione, e bosco ceduo semplice”;
- “la zona dei coltivi, con pendenze lievi, suolo con maggiore spessore e più umido, è da tempo coperta da prati; lascia al bosco soltanto parti marginali, laddove prevalgono affioramenti carsici: qui il bosco è un ceduo di castagneto con ceppaie e polloni, essendo quasi completamente scomparso un castagneto da frutto attaccato dal cancro della corteccia”;
- “le zone umide e più fresche della Val Guarnasco e del versante sinistro della Valle del Carso presentano un suolo discretamente profondo, completamente ricoperto dal bosco ceduo. Mentre in riva al Carso i tagli con turni troppo frequenti hanno favorito il diffondersi della robinia, nella zona della Val Guarnasco troviamo, soprattutto nel tratto inferiore, specie al alto fusto nate da seme, di particolare pregio”<sup>4</sup>.



<sup>4</sup> Tratto da *Piazza e Trevasco. Un territorio e la sua gente dai primi dell'Ottocento ai giorni nostri*, a cura di F. Innocenti, 1995;

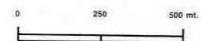


“Il sottobosco presenta una buona varietà di specie differenziate in base alle caratteristiche di ogni zona; fra gli arbusti di ginepro, il nocciolo, il viburno, la lantana, il rovo, il sambuco, il biancospino, il ligustro. Ricca è la presenza di specie rare e significative di fiori”<sup>5</sup>.



La vegetazione (1987)

Simbologia:



Nell'immagine sopra riportata tratta dal volume *Piazza e Trevasco. Un territorio e la sua gente*

<sup>5</sup> Tratto da *Piazza e Trevasco. Un territorio e la sua gente dai primi dell'Ottocento ai giorni nostri*, a cura di F. Innocenti, 1995;



*dai primi dell'Ottocento ai giorni nostri*, a cura di F. Innocenti, è evidenziato un interessante rilievo di alcune peculiarità paesaggistiche relative all'area di Piazza e risalente a circa 20 anni fa dalla quale si può notare, in particolare, l'estensione dell'area boscata, alternata con alcune aree a prato e le zone destinate a vigneto, nonché la localizzazione delle aree di cava presenti.

Tale elaborato può facilmente essere confrontato, almeno in parte, con lo sviluppo più recente della vegetazione descritto dalla Comunità Montana nell'ambito della redazione del P.I.F. "Piano di Indirizzo Forestale" che ha rilevato con maggiore dettaglio le specie arboree presenti nel territorio di Albino; in particolare nell'ambito di Piazza sono stati evidenziati i seguenti tipi vegetazionali: acero frassineto tipico, orno ostrieto, querceto di roverella dei substrati carbonatici e robinieto; per l'esatta localizzazione delle specie arboree elencate si rinvia al relativo elaborato grafico allegato alla presente proposta di P.L.I.S.. denominato Tav. 3-Carta dei tipi forestali.

Nella stessa relazione allegata al Piano di Indirizzo Forestale, inoltre, vengono illustrati nel dettaglio tutte le specie arboree localizzate dall'analisi effettuata sull'intero ambito preso in esame dal Piano di Indirizzo Forestale.





## LA FAUNA

La varietà ambientale favorisce anche la presenza di numerose specie animali da insetti interessati alcuni invertebrati ed alcuni mammiferi, infatti, la descrizione dei luoghi evidenzia come “il numero delle specie animali vertebrate e invertebrate presenti è decisamente abbondante in rapporto alle modeste dimensioni del nostro territorio. Una tale varietà si spiega con la diversità degli ambienti che si alternano nella zona; il succedersi di boschi, prati e zone coltivate, la presenza di tratti ripidi o asciutti o addirittura rocciosi e di zone fresche e umide consente infatti diversificate possibilità alimentari e di rifugio”<sup>6</sup>.

“Tra gli invertebrati segnaliamo, per la facilità con cui si possono osservare, molluschi e insetti, alcuni assai noti e vistosi come le libellule, le mantidi e diversi coleotteri di notevoli dimensioni, come il cervo volante e alcuni cerambici.

Particolarmente varie e vistose sono le farfalle, che più di ogni altro piccolo animale attraggono, con i loro colori, l'attenzione dei numerosi visitatori della zona”<sup>7</sup>.

Fra gli animali vertebrati sicuramente presenti si segnalano:

- “fra i PESCI soltanto la sanguinerola (altri pesci sono stati introdotti artificialmente, a scopo piscatorio, nel laghetto di S. Vito) causandovi la scomparsa dei tritoni che lo popolavano.
- Fra gli ANFIBI abbiamo: la salamandra pezzata; la rana verde; le rane rosse; la raganella; il rospo comune; il tritone crestato;
- Fra i RETTILI: la lucertola dei muri, il ramarro, l’orbettino, la vipera, il biacco, il colubro d’Esculapio, la biscia d’acqua o biscia dal collare.
- Numerosi uccelli oltre ai più comuni: l’averla cinerina, il cuculo, l’upupa, il gheppio, la civetta, il gufo, il succiacapre; la zona è inoltre sicuramente frequentata dalla poiana e dal nibbio bruno.
- Fra i MAMMIFERI: diversi chiroteri (pippistrelli), insettivori (talpa, toporagno, riccio), roditori (topo campagnolo, ghio, moscardino, scoiattolo), lepri e conigli selvatici, mustelidi (donnaia, faina, tasso).

Sono inoltre presenti volpi e caprioli; questi ultimi scendono talvolta dai boschi fino alle zone a prato dell’altopiano”<sup>8</sup>.

Nell’area di Piazza si incontrano anche molti altri animali “soprattutto diversi uccelli tra cui numerosi silvidi ma anche uccelli di maggior mole quali il picchio rosso comune, l’airone cenerino e diversi corvidi fra cui cornacchia grigia, ghiandaia e corvo imperiale; anche questo forse nidificante.

È inoltre opportuno segnalare che anche il cervo ha fatto la sua comparsa nel territorio ma,

<sup>6</sup> Tratto da *Piazza e Trevasco. Un territorio e la sua gente dai primi dell'Ottocento ai giorni nostri*, a cura di F. Innocenti, 1995;

<sup>7</sup> idem

<sup>8</sup> idem



per ora, tale presenza non è stabile. Il cinghiale, presenza ormai consueta in molte parti della media Val Seriana è destinato ad entrare presto nel novero degli animali stabilmente presenti”<sup>9</sup>.



---

<sup>9</sup> Tratto dai contenuti del sito internet [www.insiemeperpiazza.it](http://www.insiemeperpiazza.it)

## LA STORIA

### Il paesaggio

“Il primo documento finora rintracciato che ci dia notizie certe dell'utilizzazione agricola di Piazza e del Cereto è la già citata carta dei confini del Comune di Albino del 1392.

[...] La presenza di colture di pregio distanti dal centro abitato favoriva la presenza di case contadine, o per lo meno di caselle; era forse per raggiungere queste costruzioni che da Nembro saliva a Piazza una strada comunale, documentata da carte del 1444.

All'inizio del 1600, il dissodamento di nuove terre stava raggiungendo il limite massimo consentito dalla natura del terreno”.

Tra il '600 e il '700 viene presumibilmente raggiunto dal territorio di Piazza il limite di estensione delle terre coltivate; “non per questo il paesaggio agrario aveva raggiunto una stabilità definitiva o aveva nei dettagli l'aspetto di 30-40 anni fa”<sup>10</sup>.



“A parte la costante tendenza, all'interno di ogni azienda, ad allargare i propri coltivi, terrazzando le porzioni di terra più difficili, precedentemente lasciate a bosco, notiamo come, nonostante l'enorme dispendio di lavoro umano necessario alla spietatura e alla sistemazione dei terreni, spesso i coltivi dovevano essere abbandonati.

Questo perché talvolta i campi vennero ricavati da terre estreme, inadatte a lungo termine alla coltivazione, provviste solo di un sottile strato di terreno coltivabile.

Le acque dilavavano nel corso dei decenni il suolo messo a coltura, compariva la roccia sottostante che man mano prevaleva sulla parti coperte da suolo agricolo: le rese calavano fino a non giustificare le sementi ed il lavoro, il campo veniva lasciato a prato o tornava a bosco. Contemporaneamente altri tratti di bosco o di pascolo venivano scassati, gradinati e messi a coltura, rimpiazzando così il coltivo esaurito”<sup>11</sup>.

(...) “Il nuovo assetto determinatosi alla fine della seconda guerra mondiale portò alla graduale scomparsa dell'agricoltura ed a consistenti trasformazioni del paesaggio agrario”.

(...) “Ora gli antichi coltivi, ormai spogli del loro manto di viti e di gelsi, sono quasi dappertutto coperti da prati stabili; i boschi, nonostante l'inselvaticamento, sono più densi di quanto fossero in passato e si stanno lentamente espandendo anche sulle sorti del Cereto, mentre l'esplosione edilizia del dopoguerra ha portato ad espandere i centri abitati su parti consistenti del territorio”<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> Tratto da *Piazza e Trevasco. Un territorio e la sua gente dai primi dell'Ottocento ai giorni nostri*, a cura di F. Innocenti, 1995;

<sup>11</sup> idem

<sup>12</sup> idem

## Gli edifici

Dall'800 fino a quarant'anni fa l'ambito di Piazza è interessato da "una serie di trasformazioni che rimangono nella logica di una utilizzazione prevalentemente agricola del territorio.

Alcune cascine vengono ampliate, sia con la costruzione di rustici staccati dal corpo principale che con l'innalzamento dei tetti ed il conseguente aumento di capienza dei fienili. Le travature lignee delle logge di poche cascine vengono sostituite da travi in cemento armato o ferro.

Alcune caselle poste sui coltivi vengono trasformate in cascine mentre si costruiscono nuove caselle sui prati alti ricavati dalle "sorti"; poche cascine vengono edificate ex novo". [...]

"Nel territorio considerato non sono presenti nuclei accentrati, tutte le cascine sono sparse sui coltivi, disposte in modo da conciliare meglio l'esigenza di situarsi in posizione centrale e rilevata rispetto ai propri coltivi e quella di essere il più possibile prossime a sorgenti e vie d'accesso. La buona esposizione non rappresenta invece un problema, dato che tutto il territorio preso in esame consiste nel versante solatio del monte Cereto".



"Tra le costruzioni esistenti a Piazza e Trevasco, che portano i segni di queste trasformazioni ve ne sono alcune probabilmente identiche a com'erano ai primi dell'Ottocento, mentre di altre non è rimasto che il perimetro e qualche pietra bene in vista sui muri, passando attraverso tutta una serie di situazioni intermedie, la maggior parte delle quali mostra edifici modificati ma non snaturati"<sup>13</sup>.

Come è evidente dalle descrizioni sopra riportate, gli edifici che si trovano nell'area di Piazza, a prescindere dalle trasformazioni subite, ed anche solo in funzione della loro localizzazione, rappresentano un'importante testimonianza del passato di questo territorio non secondaria rispetto agli altri elementi, naturali e non, che si trovano all'interno di questo paesaggio ancora incontaminato.

In adiacenza con l'area di Piazza, ed in stretta connessione con i percorsi storici che vi conducono, si trovano alcuni edifici di grande pregio architettonico, come le ville padronali del cotonificio Honegger, realizzate tra il 1903 e il 1920, nonché gli edifici del villaggio operaio, realizzati antecedentemente intorno al 1890. "In posizione più prossima al centro di Albino sorgono", inoltre, "tra la fine dell'Ottocento e i primi decenni del Novecento la scuola tedesca e un secondo gruppo di case operaie"<sup>14</sup>.

Si allegano alla presente, per completezza, le schede redatte per i fabbricati con maggiore valenza storica, relativa alle aree perimetrate all'interno del P.L.I.S. (e a quelle confinanti sopra citate) già commissionate dal Comune di Albino in occasione della redazione dell'*Inventario degli edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici* (approvato

<sup>13</sup> Tratto da *Piazza e Trevasco. Un territorio e la sua gente dai primi dell'Ottocento ai giorni nostri*, a cura di F. Innocenti, 1995;

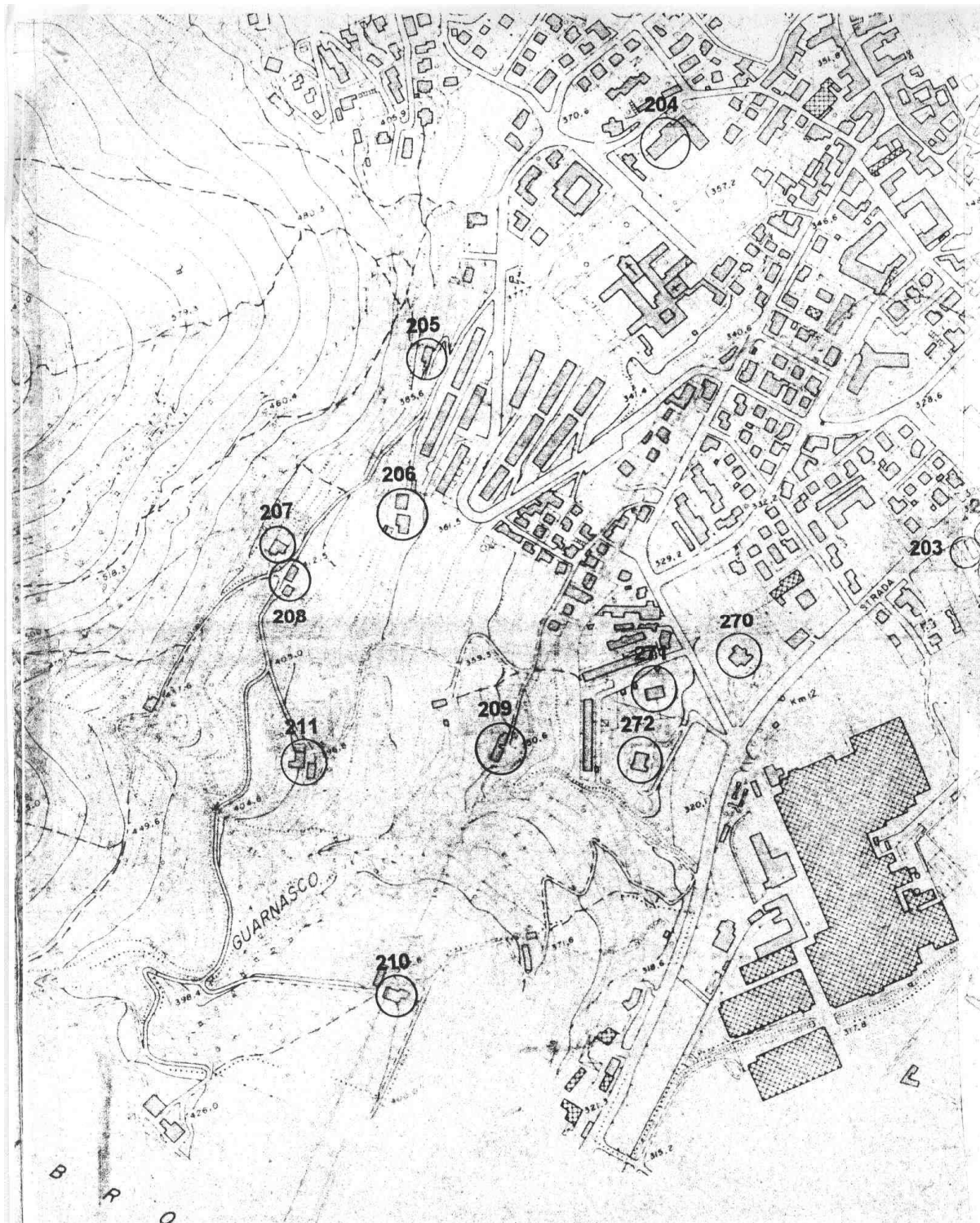
<sup>14</sup> Tratto da *Storia delle terre di Albino*, vol. secondo, I Temi, a cura di A. Belotti, G.O. Bravi e P.M. Sogliani, Grafo, 1996;



definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28/02/2003) cui si fa specifico riferimento nella normativa allegata al presente P.L.I.S. per gli interventi sui fabbricati esistenti.



Planimetria dell'area di Piazza con inserita la localizzazione ed identificazione degli Edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici classificati nell'Inventario approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28/02/2003





**Schede degli Edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici allegati all'Inventario approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28/02/2003**

**interne all'area perimetrata come P.L.I.S.:**

- Scheda n. 205;
- Scheda n. 206;
- Scheda n. 207;
- Scheda n. 208;
- Scheda n. 209;
- Scheda n. 210;
- Scheda n. 211;

(per la localizzazione degli edifici vedi l'estratto allegato)

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Documenti annessi

Scheda n. 205

**GENERALITA'**

Località o via	Piazzo	N. civ.	4
Mappale n.	627, 7057	Comune cens	Albino
Denominazione	Cà del Bissio - Rovereda	foglio n.	7
Uso prevalente	residenza	Vincolo esistente	
Uso del piano terra	residenza		
Proprietario	Curia		

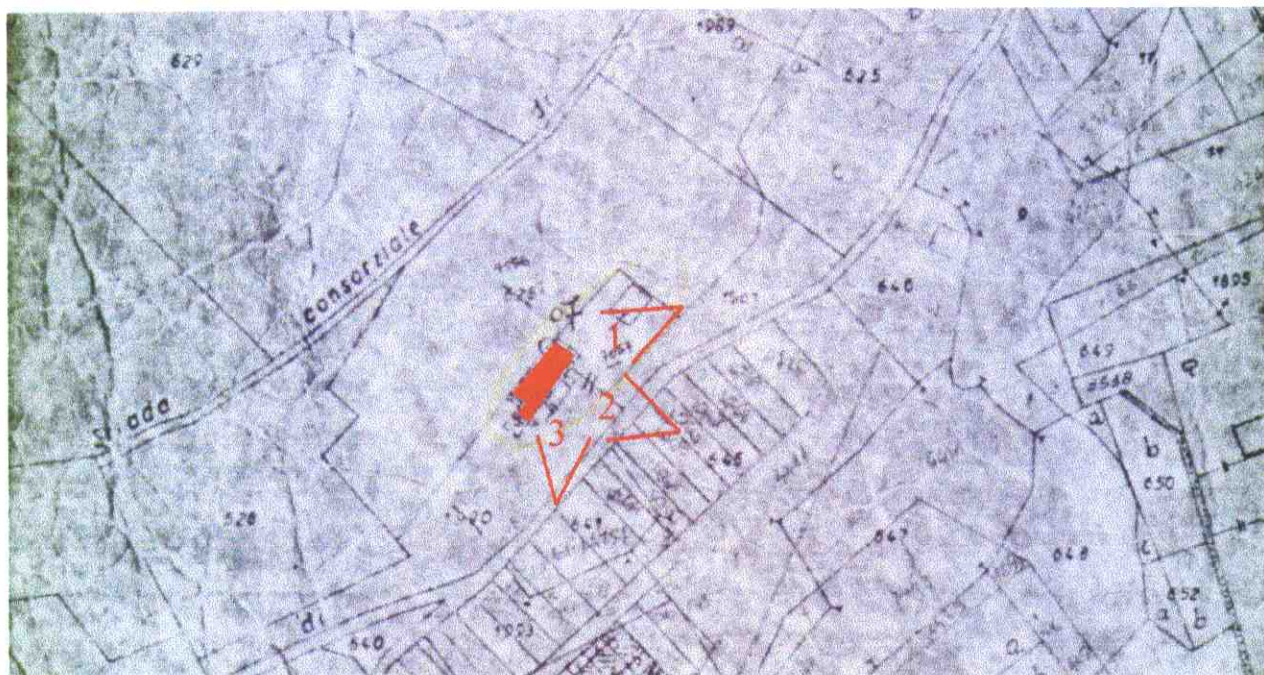
**SERVIZI**

Acqua	<input checked="" type="checkbox"/>	Elettricità	<input checked="" type="checkbox"/>	Gas città	<input checked="" type="checkbox"/>
Fognatura	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefono	<input checked="" type="checkbox"/>	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>

**DATI DIMENSIONALI**

Sup. fondiaria mq	320	N. piani fuori terra	2
Sup. coperta mq	160	H. in gronda m.	6
Volume mc	960	Indice fondiario	3,59
Sup. coperta accessori mq	76	Volume accessorio mc	190

**ESTRATTO MAPPA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**



Scheda redatta da: Arch. Desirè Vismara

Dicembre 2000

Scheda revisionata da: Francesco Macario

Maggio 2001



**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 205

**CARATTERISTICHE**

Corpo edilizio, rettangolare di due piani con tetti a falde.

In fregio al fronte a sud-est si trova un porticato con loggia su pilastri di mattoni a vista. La loggia al primo piano é chiusa da una serie di serramenti di recente realizzazione. completamente nuove anche le barriere della loggia, gli antoni e i serramenti.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Completamente ristrutturata negli anni '90 del XX secolo, con rifacimenti e ricostruzioni estese.

**DATI CRONOLOGICI**

*Epoca di costruzione* Edificio del XVIII secolo.

**RIFERIMENTI DOCUMENTARI**

*Bibliografia*

*Fonti*

**DATI TIPOLOGICI E STRUTTURALI**

*Murature* pietra e laterizi.

*Elementi notevoli* Il fronte a sud-est.

*Solai* legno e cemento

*Coperture* coppi e legno

*Note*

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 205

**RILIEVO CONTESTO IMMEDIATO ED ESTERNO**

spazi di pertinenza organizzati tutt'intorno come terrazzamenti con alberi da frutto e vite. Cortile d'accesso con garage in pietra e una altra tettoia superfettativa.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETTAZIONI**

L'accesso carrabile in battuto di cemento e la barriera in ferro a chiusura della terrazza risultano inadeguate. Il garage e la tettoietta sono nuovi.

**DATI TECNICI - INDICE DI DEGRADO**

	Indice degrado	Punteggio	Condizioni di degrado	
Copertura	3	3	9	Valutazione del degrado  Sino a 1,30 = ESTREMO Da 1,31 a 1,60 = ELEVATISSIMO Da 1,61 a 1,95 = ELEVATO Da 1,96 a 2,40 = SENSIBILE da 2,41 a 3,00 = LIMITATO  L'indice di degrado si ottiene dividendo il punteggio totale ponderato per la somma dei coefficienti (22+3p)  p = numero dei piani
Prospetti	3	3	9	
Serramenti	3	1	3	
Parti comuni	3	3	9	
Soletta p.t	3	3	9	
Soletta altri piani	3	3	9	
Umidità murature	3	3	9	
Lesioni strutture	3	6	18	
		Punteggio totale ponderato	75	
		Indice di degrado	3,00	

Istruzioni

Per l'umidità	1 grave	2 media	3 lieve
Per le lesioni	1 allarmanti	2 gravi	3 limitate
Per le altre parti	1 cattivo	2 discreto	3 buono

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 205

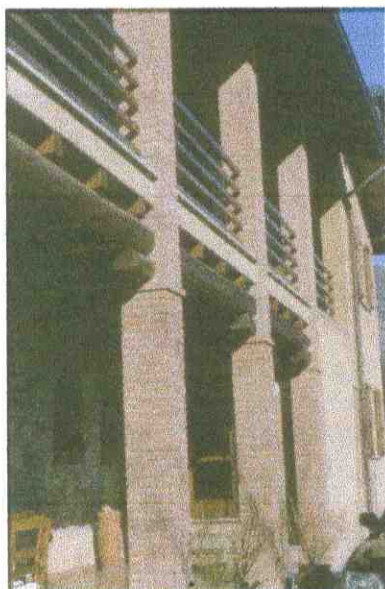
**RILIEVO FOTOGRAFICO**



**foto 1**



**foto 2**



**foto 3**

**foto 4**

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 205

**INTERVENTI EDILIZI**

Grado di intervento Risanamento conservativo esterno (grado 3)

Note.

Destinazione d'uso prevalente prevista al piano terra  
residenza

Destinazione d'uso prevalente prevista agli altri piani  
residenza

Prescrizioni d'intervento

Elementi vincolati al mantenimento

Il fronte a sud-est.

**DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO**

Superficie fondiaria mq.	320	Superficie Coperta mq.	160	Indice fondiario.	3,47
Numero dei piani	2	Volume mc.	960		

**DATI DI DIMENSIONAMENTO**

Residenza mq.	250	Servizi agric o res./residenza mq.			
		Pubblici esercizi od uffici o residenza			
			Abitanti teorici		8

**COSTI DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

Tipo di intervento		Risanamento conservativo esterno (grado 3)		
mc.	960	£ al mc.:	500.000	costo £. 480.000.000
Tipo di intervento.				
mc...		£ al mc.:		costo £..
Tipo di intervento..				
mc.:		£ al mc.:		costo £...
costo intervento sull'edificato				480.000.000

**INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI**

Grado d'intervento sul contesto esterno Ristrutturazione e ripristino (grado 5)

destinazioni d'uso previste cortile e spazi verdi di pertinenza.

Prescrizioni d'intervento.

La tettoia dovrà essere demolita, e gli elementi in contrasto adeguati

	mq,	100	£ al mq,	costo £,	0
Superficie coperta accessori di progetto		60			
Tipo d'intervento sugli accessori		Ristrutturazione edilizia (grado 5)			
volume demolito mc	16	£ per demolire un mq	25.000		
h m. 3	volume mc.,	150	£ al mc.:	400.000	costo intervento sugli accessori: 60.400.000

**COSTO DELL' INTERVENTO** . Costo complessivo dell'intervento 540.400.000

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Documenti annessi

Scheda n. 206

**GENERALITA'**

Località o via	Piazza	N. civ.	
Mappale n.	636	Comune cens	Albino
Denominazione	Cà di Bonec - Casino	foglio n.	7
Uso prevalente	residenza	Vincolo esistente	
Uso del piano terra	residenza		
Proprietario	famiglia Moroni		

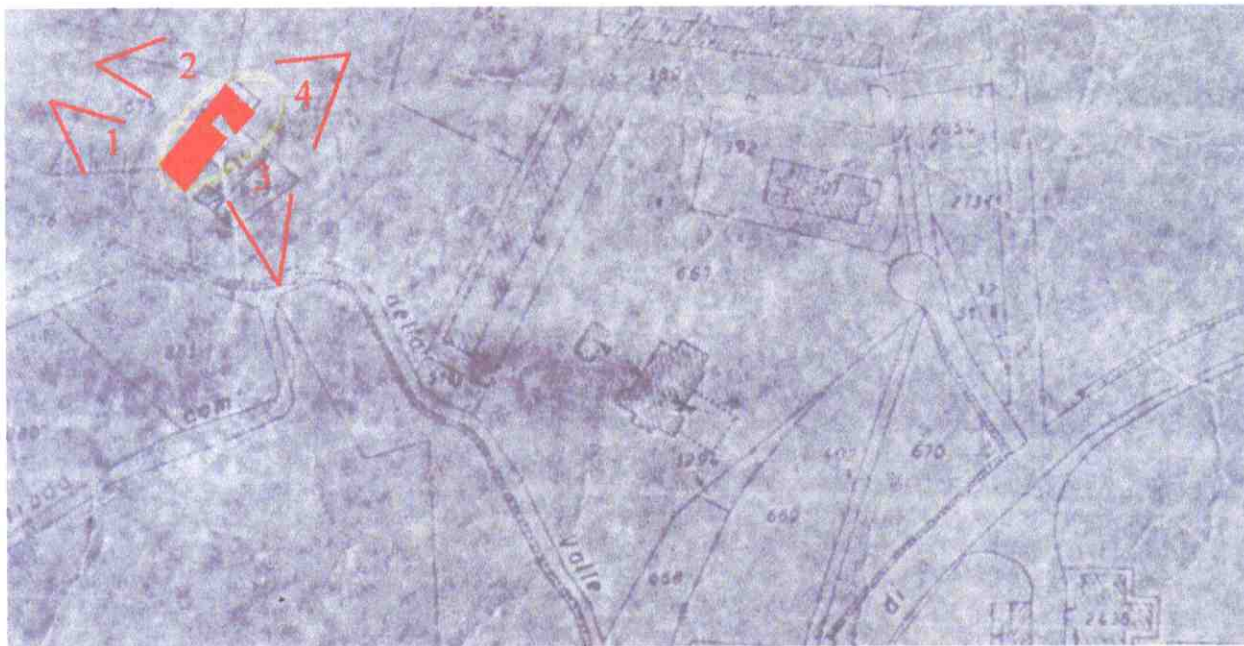
**SERVIZI**

Acqua	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Elettricità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Gas città	<input checked="" type="checkbox"/> SI
Fognatura	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Telefono	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> SI

**DATI DIMENSIONALI**

Sup. fondiaria mq	500	N. piani fuori terra	2
Sup. coperta mq	192	H. in gronda m.	6
Volume mc	1152	Indice fondiario	4,46
Sup. coperta accessori mq	180	Volume accessorio mc	1080

**ESTRATTO MAPPA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**



Scheda redatta da: Arch. Desirée Vismara  
Scheda revisionata da: Francesco Macario

Settembre 2001  
Ottobre 2001

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 206

**CARATTERISTICHE**

Corpo edilizio a pianta rettangolare di due piani con tetto a due falde; una scala esterna porta all'abitazione al 1P, in fregio al fronte sud si trova un porticato su pilastri in cemento dell'inizio del XX secolo. Al primo piano loggiato con barriera in metallo.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Edificio conservato nel suo aspetto d'inizio secolo, quando venne riattato.

**DATI CRONOLOGICI**

*Epoca di costruzione* Edificio del XVIII secolo

**RIFERIMENTI DOCUMENTARI**

*Bibliografia*

*Fonti*

**DATI TIPOLOGICI E STRUTTURALI**

*Murature* pietra

*Elementi notevoli*

*Solai* cemento

*Coperture* tegole e legno

*Note*

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 206

**RILIEVO, CONTESTO IMMEDIATO ED ESTERNO**

Complesso posto su terrazzamenti, vi si giunge tramite una strada sterrata. Cortile con fondo in ghiaia. Insiste sulla proprietà anche un altro corpo, con pianta rettangolare e tetto a due falde e portichetto antistatante con pilastri in cemento. Pollaio in lamiera sul retro.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Riattato recentemente il fondo del cortile, il vialetto presenta un cancello non adeguato. Il corpo rustico è stato recentemente ristrutturato.

**DATI TECNICI - INDICE DI DEGRADO**

	Indice degrado	Punteggio	Condizioni di degrado	
Copertura	3	3	9	Valutazione del degrado Sino a 1,30 = ESTREMO Da 1,31 a 1,60 = ELEVATISSIMO Da 1,61 a 1,95 = ELEVATO Da 1,96 a 2,40 = SENSIBILE da 2,41 a 3,00 = LIMITATO  L'indice di degrado si ottiene dividendo il punteggio totale ponderato per la somma dei coefficienti (22+3p)  p = numero dei piani
Prospetti	3	3	9	
Serramenti	3	1	3	
Parti comuni	3	3	9	
Soletta p.t	3	3	9	
Soletta altri piani	3	3	9	
Umidità murature	3	3	9	
Lesioni strutture	3	6	18	
			Punteggio totale ponderato 75	
			Indice di degrado 3,00	

Istruzioni

Per l'umidità	1 grave	2 media	3 lieve
Per le lesioni	1 allarmanti	2 gravi	3 limitate
Per le altre parti	1 cattivo	2 discreto	3 buono

RILIEVO FOTOGRAFICO



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 206

**INTERVENTI EDILIZI**

Grado di intervento Risanamento conservativo esterno (grado 3)

Note.

Destinazione d'uso prevalente prevista al piano terra  
residenza

Destinazione d'uso prevalente prevista agli altri piani  
residenza

Prescrizioni d'intervento

Elementi vincolati al mantenimento

**DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO**

Superficie fondiaria mq.	500	Superficie Coperta mq.	192	Indice fondiario.	4,46
Numero dei piani	2	Volume mc.	1152		

**DATI DI DIMENSIONAMENTO**

Residenza mq.	300	Servizi agric o res./residenza mq.	
		Pubblici esercizi od uffici o residenza	
			Abitanti teorici 9

**COSTI DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

Tipo di intervento	Risanamento conservativo esterno (grado 3)		
mc.	1152	£ al mc.:	400.000 costo £. 460.800.000
Tipo di intervento.			
mc...		£ al mc;.	costo £..
Tipo di intervento..			
mc:.		£ al mc:..	costo £...
			costo intervento sull'edificato 460.800.000

**INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI**

Grado d'intervento sul contesto esterno Ristrutturazione e ripristino (grado 5)

destinazioni d'uso previste cortile

Prescrizioni d'intervento.

Il cancello e il fondo delcortile dovranno essere adeguati.

mq,	120	£ al mq,	80.000	costo £,	9.600.000
Superficie coperta accessori di progetto					
Tipo d'intervento sugli accessori	Ristrutturazione edilizia (grado 5)				
volume demolito mc		£ per demolire un mq			
h m. 6 volume mc,.	1080	£ al mc:	400.000	costo intervento sugli accessori:	432.000.000

**COSTO DELL' INTERVENTO** Costo complessivo dell'intervento 902.400.000

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Documenti annessi

Scheda n. 207

**GENERALITA'**

Località o via	Piazza	N. civ.	
Mappale n.	632	Comune cens	Albino
Denominazione	Cà di Palassì - Mora	foglio n.	6
Usò prevalente	vuota	Vincolo esistente	
Usò del piano terra	vuota		
Proprietario	Zambaiti		

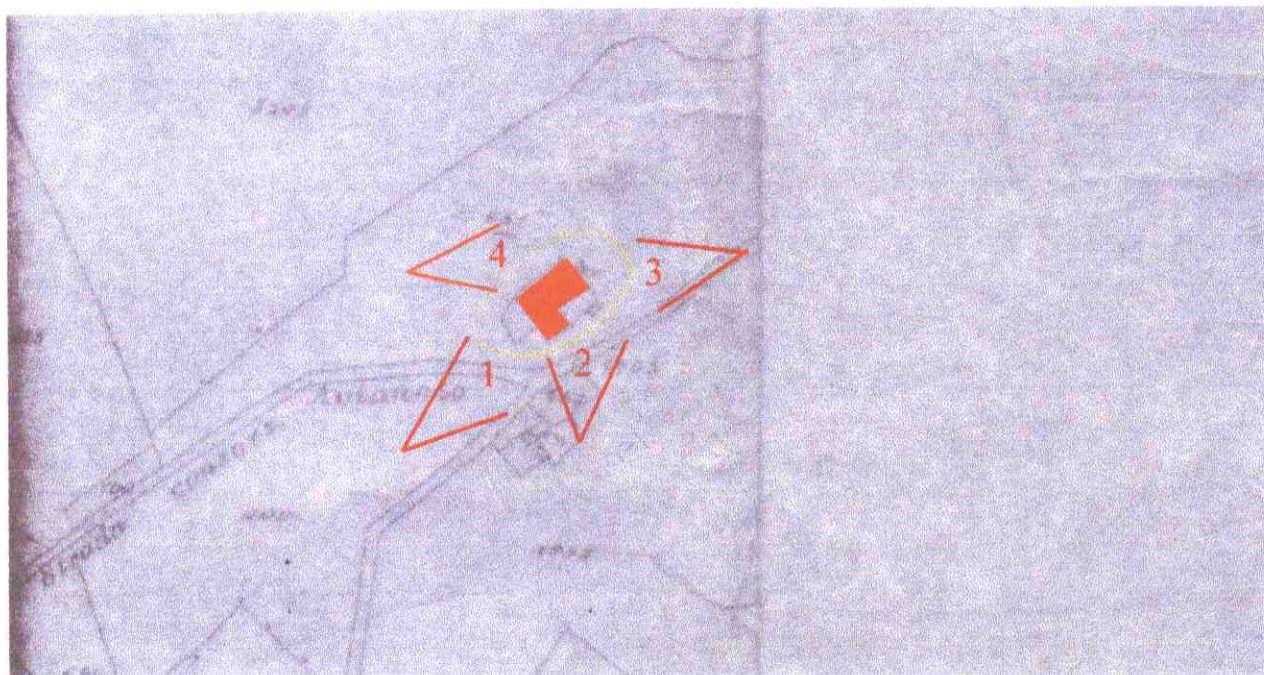
**SERVIZI**

Acqua	<input type="checkbox"/> NO	Elettricità	<input type="checkbox"/> SI	Gas città	<input type="checkbox"/> NO
Fognatura	<input type="checkbox"/> NO	Telefono	<input type="checkbox"/> NO	Riscaldamento	<input type="checkbox"/> NO

**DATI DIMENSIONALI**

Sup. fondiaria mq	500	N. piani fuori terra	3
Sup. coperta mq	300	H. in gronda m.	6/9
Volume mc	2400	Indice fondiario	4,90
Sup. coperta accessori mq	16	Volume accessorio mc	48

**ESTRATTO MAPPA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**



Scheda redatta da: Arch. Desirè Vismara  
Scheda revisionata da: Francesco Macario

Dicembre 2000  
Maggio 2001

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 207

**CARATTERISTICHE**

Complesso edilizio costituito da due corpi edilizi.

Il primo orientale a pianta rettangolare, di tre piani con scale nel portico, tetto a padiglione.

In fregio al fronte a sud-est si trova al primo e al secondo piano una loggia con barriere in legno. Al primo piano si trova anche un ballatoio in legno, affresco devozionale del XVII secolo, raffigurante una madonna con i santi Rocco e S. Sebastiano.

Il secondo corpo a occidente ha pianta rettangolare, più piccola del precedente, di due piani con scale nel porticato, tetto a una falda.

I contorni finestre sono in cemento; il sottotetto è sostenuto da pilastri in mattoni ed è organizzato a uso fienile.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Edificio integro, riattato nella prima parte del XX secolo.

**DATI CRONOLOGICI**

*Epoca di costruzione* XVI secolo.

**RIFERIMENTI DOCUMENTARI**

*Bibliografia*

*Fonti*

**DATI TIPOLOGICI E STRUTTURALI**

*Murature* mista pietra e laterizi.

*Elementi notevoli*

L'intero edificio.

*Solai* Legno e cemento

Affresco devozionale.

*Coperture* legno e coppi

*Note*

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 207

**RILIEVO, CONTESTO IMMEDIATO ED ESTERNO**

Piccolo cortile oggi parzialmente invaso dalla vegetazione.  
Collocato su un terreno organizzato a terrazzamenti agricoli, su cui insistono due baracche. Sono entrambe edificate accostate al corpo principale: la prima è accostata al fronte a sud-est, la seconda è accostata al fronte nord-est ed è una tettoia in legno e coppi su pilastri in muratura.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Le baracche sono del XX secolo.

**DATI TECNICI - INDICE DI DEGRADO**

	Indice degrado	Punteggio	Condizioni di degrado	
Copertura	2	3	6	Valutazione del degrado Sino a 1,30 = ESTREMO Da 1,31 a 1,60 = ELEVATISSIMO Da 1,61 a 1,95 = ELEVATO Da 1,96 a 2,40 = SENSIBILE da 2,41 a 3,00 = LIMITATO  L'indice di degrado si ottiene dividendo il punteggio totale ponderato per la somma dei coefficienti (22+3p)  p = numero dei piani
Prospetti	2	3	6	
Serramenti	1	1	1	
Parti comuni	1	3	3	
Soletta p.t	2	3	6	
Soletta altri piani	2	6	12	
Umidità murature	2	3	6	
Lesioni strutture	2	6	12	
		Punteggio totale ponderato	52	
		Indice di degrado	1,86	

Istruzioni

Per l'umidità	1 grave	2 media	3 lieve
Per le lesioni	1 allarmanti	2 gravi	3 limitate
Per le altre parti	1 cattivo	2 discreto	3 buono

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 207

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



**foto 1**



**foto 2**



**foto 3**



**foto 4**

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 207

**INTERVENTI EDILIZI**

Grado di intervento Risanamento conservativo (grado 2)  
Note.

Destinazione d'uso prevalente prevista al piano terra  
residenza

Destinazione d'uso prevalente prevista agli altri piani  
residenza

Prescrizioni d'intervento

Elementi vincolati al mantenimento

L'intero edificio.  
Affresco devozionale.

**DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO**

Superficie fondiaria mq.	500	Superficie Coperta mq.	300	Indice fondiario.	4,80
Numero dei piani	2/3	Volume mc.	2400		

**DATI DI DIMENSIONAMENTO**

Residenza mq.	700	Servizi agric o res./residenza mq.			
		Pubblici esercizi od uffici o residenza			
				Abitanti teorici	21

**COSTI DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

Tipo di intervento	Risanamento conservativo (grado 2)			
mc.	2400	£ al mc.:	500.000	costo £. 1.200.000.000
Tipo di intervento.				
mc...		£ al mc.;		costo £..
Tipo di intervento..				
mc:..		£ al mc:..		costo £...
				costo intervento sull'edificato 1.200.000.000

**INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI**

Grado d'intervento sul contesto esterno Ristrutturazione e ripristino (grado 5)  
destinazioni d'uso previste cortile e spazi agricoli

Prescrizioni d'intervento.  
le superfettazioni dovranno essere demolite.

mq,	200	£ al mq,	80.000	costo £,	16.000.000
Superficie coperta accessori di progetto					
Tipo d'intervento sugli accessori	Demolizione (grado 8)				
volume demolito mc	48	£ per demolire un mq	25.000		
h m. volume mc.,		£ al mc:		costo intervento sugli accessori:	1.200.000

**COSTO DELL' INTERVENTO** Costo complessivo dell'intervento 1.217.200.000

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Documenti annessi

Scheda n. 208

**GENERALITÀ**

Località o via	Piazza	N. civ.	3
Mappale n.	654, 655	Comune cens	Albino
Denominazione	Cà di Capelù - Colombara	foglio n.	6
Usò prevalente	uso agricolo	Vincolo esistente	
Usò del piano terra	uso agricolo		
Proprietario	Zambaiti		

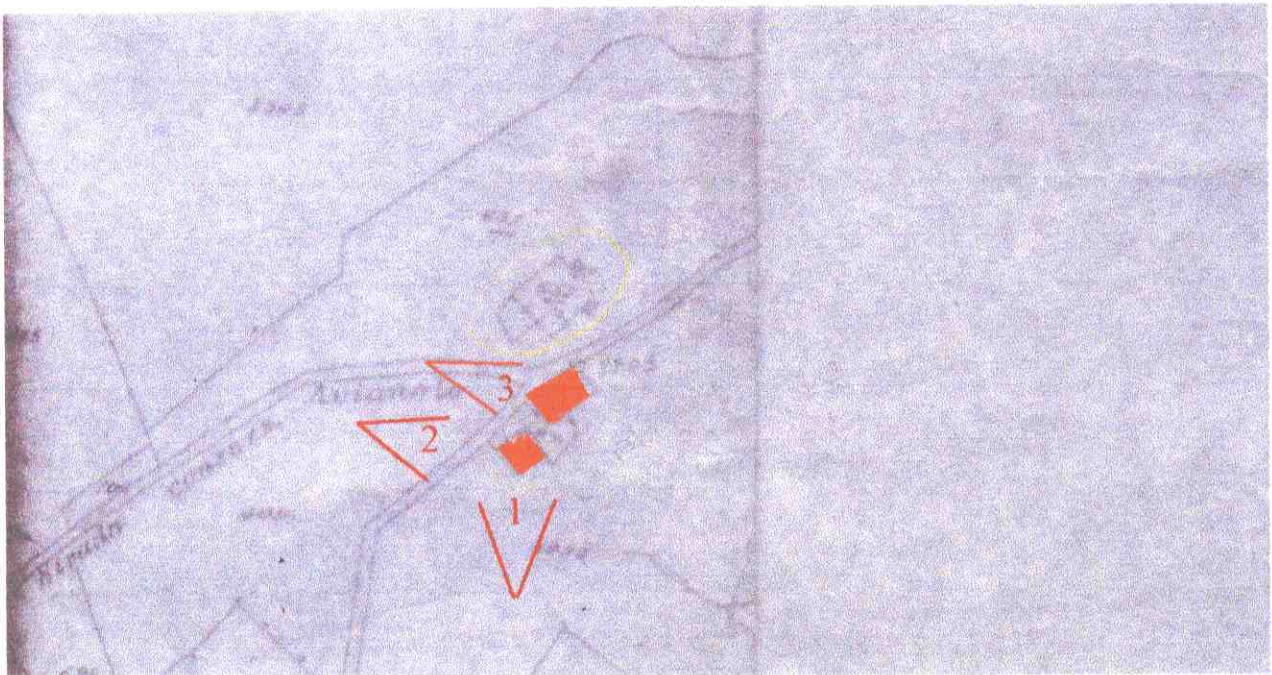
**SERVIZI**

Acqua	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Elettricità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Gas città	<input type="checkbox"/> NO
Fognatura	<input type="checkbox"/> NO	Telefono	<input type="checkbox"/> NO	Riscaldamento	<input type="checkbox"/> NO

**DATI DIMENSIONALI**

Sup. fondiaria mq	460	N. piani fuori terra	2
Sup. coperta mq	208	H. in gronda m.	7.5
Volume mc	1560	Indice fondiario	3,43
Sup. coperta accessori mq	6	Volume accessorio mc	18

**ESTRATTO MAPPA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**



Scheda redatta da: Arch. Desirè Vismara

Dicembre 2000

Scheda revisionata da Francesco Macario

Maggio 2001

**COMUNE DI ALBINO (BG)**

**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 208

**INTERVENTI EDILIZI**

Grado di intervento Ris cons. con adeguam. facciate (grado 4)  
Note.

Destinazione d'uso prevalente prevista al piano terra  
residenza

Destinazione d'uso prevalente prevista agli altri piani  
residenza

Prescrizioni d'intervento

Elementi vincolati al mantenimento  
Lapide commemorativa in marmo.

**DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO**

Superficie fondiaria mq.	460	Superficie Coperta mq.	208	Indice fondiario.	3,39
Numero dei piani	2	Volume mc.	1560		

**DATI DI DIMENSIONAMENTO**

Residenza mq.	416	Servizi agric o res./residenza mq.			
		Publici esercizi od uffici o residenza			
			Abitanti teorici		12

**COSTI DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

Tipo di intervento	Ris cons. con adeguam. facciate (grado 4)			
mc.	1560	£ al mc.:	400.000	costo £. 624.000.000
Tipo di intervento.				
mc...		£ al mc.:		costo £..
Tipo di intervento..				
mc.:		£ al mc.:		costo £...
			costo intervento sull'edificato	624.000.000

**INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI**

Grado d'intervento sul contesto esterno Ristrutturazione e ripristino (grado 5)  
destinazioni d'uso previste cortile e spazi di pertinenza

Prescrizioni d'intervento.  
Dovrà essere demolito il piccolo corpo superfettativo a nord-est.

mq,	252	£ al mq,	80.000	costo £,	20.160.000
-----	-----	----------	--------	----------	------------

Superficie coperta accessori di progetto  
Tipo d'intervento sugli accessori

volume demolito mc	18	£ per demolire un mq	25.000		
h m.	volume mc.,	£ al mc.:		costo intervento sugli accessori:	450.000

<b>COSTO DELL' INTERVENTO</b>	Costo complessivo dell'intervento	644.610.000
-------------------------------	-----------------------------------	-------------



**RILIEVO FOTOGRAFICO**



**foto 1**



**foto 2**



**foto 3**

**foto 4**

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 208

**RILIEVO, CONTESTO IMMEDIATO ED ESTERNO**

Piccolo cortile recintato con un muro e con accesso con pensilina in legno e coppi il fondo è in terra battuta. In fregio al fronte a nord-est dell'edificio principale si trova un piccolo edificio con copertura piana che funge da terrazzo con barriera costituita da una rete metallica.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Il corpo minore è degli anni '50 del XX secolo.

**DATI TECNICI - INDICE DI DEGRADO**

	Indice degrado	Punteggio	Condizioni di degrado	
Copertura	2	3	6	Valutazione del degrado  Sino a 1,30 = ESTREMO Da 1,31 a 1,60 = ELEVATISSIMO Da 1,61 a 1,95 = ELEVATO Da 1,96 a 2,40 = SENSIBILE da 2,41 a 3,00 = LIMITATO  L'indice di degrado si ottiene dividendo il punteggio totale ponderato per la somma dei coefficienti (22+3p)  p = numero dei piani
Prospetti	2	3	6	
Serramenti	2	1	2	
Parti comuni	2	3	6	
Soletta p.t	3	3	9	
Soletta altri piani	3	3	9	
Umidità murature	3	3	9	
Lesioni strutture	3	6	18	
		Punteggio totale ponderato	65	
		Indice di degrado	2,60	

Istruzioni

Per l'umidità	1 grave	2 media	3 lieve
Per le lesioni	1 allarmanti	2 gravi	3 limitate
Per le altre parti	1 cattivo	2 discreto	3 buono

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 208

**CARATTERISTICHE**

Complesso edilizio costituito da due edifici distinti disposti su una piccola corte chiusa.  
Il primo corpo edilizio è a pianta rettangolare e si trova più Nord, è alto due piani con uno seminterrato con scale interne, il tetto è a due falde in legno e coppi, le aperture hanno contorni in cemento.  
In fregio al fronte a nord-est al primo piano e al secondo, al centro del fronte si trova un piccolo loggiato rientrante con barriere in legno. Sempre su questo fronte si trova un grande barbacane.  
Il secondo edificio, una stalla, ha pianta rettangolare, di due piani, con tetto a due falde in legno e tegole piane. Il fronte a sud-est, verso la valle, ha ampie aperture con pilastri, gelosie in mattoni,  
Il fronte in fregio al cortile al piano terra ha un portichetto con travi in cemento.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Complesso antico del XVIII secolo, ristrutturato all'inizio del XX secolo. Edifici perfettamente conservati.

**DATI CRONOLOGICI**

*Epoca di costruzione* XVIII secolo.

**RIFERIMENTI DOCUMENTARI**

*Bibliografia*

*Fonti*

**DATI TIPOLOGICI E STRUTTURALI**

*Murature* Pietra e laterizi

*Elementi notevoli* Lapide commemorativa in marmo.

*Solai* cemento

*Coperture* legno coppi e tegole piane

*Note*

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Documenti annessi

Scheda n. 209

**GENERALITÀ**

Località o via	Achille Grandi	N. civ.	16
Mappale n.	672, 873	Comune cens	Albino
Denominazione	Cà di Belòt - Rocla	foglio n.	10
Uso prevalente	residenza, stalla	Vincolo esistente	
Uso del piano terra	residenza, stalla		
Proprietario	Zambaiti		

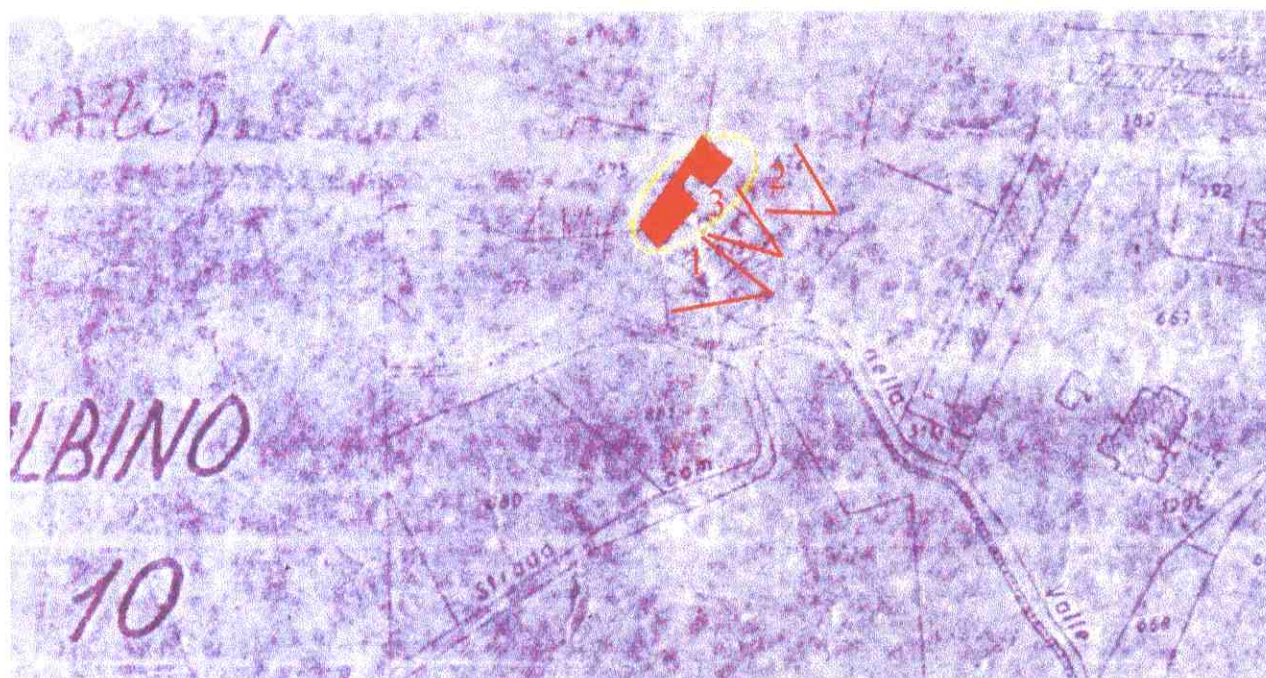
**SERVIZI**

Acqua	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Elettricità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Gas città	<input checked="" type="checkbox"/> SI
Fognatura	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Telefono	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Riscaldamento	<input type="checkbox"/> NO

**DATI DIMENSIONALI**

Sup. fondiaria mq	296	N. piani fuori terra	2
Sup. coperta mq	212	H. in gronda m.	6
Volume mc	1212	Indice fondiario	5,02
Sup. coperta accessori mq	72	Volume accessorio mc	273

**ESTRATTO MAPPA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**



Scheda redatta da: Arch. Desirè Vismara

Dicembre 2000

Scheda revisionata da: Francesco Macario

Maggio 2001

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 209

**CARATTERISTICHE**

Complesso edilizio rurale costituito da tre corpi di fabbrica.

Il principale a sud-ovest, ha pianta rettangolare, di due piani con cale interne e tetto a due falde. I fronti sono intonacati con malta cementizia. In fregio al fronte a sud-est si trova al primo piano un terrazzino in cemento su mensole con barriera metallica. Le aperture hanno contorni in cemento colorati di bianco.

Il secondo corpo, ex stalla, è a nord del primo, poco distante. Ha pianta rettangolare, con due piani e tetto a due falde. Ha aperture modeste e al primo piano ampie sul fronte sud-est per fienile, alcune aperture del secondo piano sono con gelosie in laterizi.

I due corpi sono collegati tra loro da un altro edificio a pianta quadrata, di un piano con tetto a una falda.

Davanti a questo a coprire un precedente cortiletto è stata realizzata una tettoia in legno e ondulex superfettiva.

Accostato al fronte a nord-est del corpo minore è stato realizzato un piccolo edificio accessorio a pianta rettangolare con tetto a una falda in legno ed eternit.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETTAZIONI**

Una data testimonia l'epoca di ristrutturazione dei due edifici principali, il 1896.

Sono stati riattati nella seconda metà del XX secolo.

I corpi superfettativi sono moderni.

**DATI CRONOLOGICI**

*Epoca di costruzione*    Complesso del XVII secolo.

**RIFERIMENTI DOCUMENTARI**

*Bibliografia*

*Fonti*

**DATI TIPOLOGICI E STRUTTURALI**

*Murature*    Pietra e laterizi

*Elementi notevoli*

Data su malta su intonaco con scritte.

*Solai*        cemento

*Coperture*    legno e tegole piane

*Note*

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 209

**RILIEVO, CONTESTO IMMEDIATO ED ESTERNO**

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

**DATI TECNICI - INDICE DI DEGRADO**

	Indice degrado	Punteggio	Condizioni di degrado	
Copertura	2	3	6	Valutazione del degrado  Sino a 1,30 = ESTREMO Da 1,31 a 1,60 = ELEVATISSIMO Da 1,61 a 1,95 = ELEVATO Da 1,96 a 2,40 = SENSIBILE da 2,41 a 3,00 = LIMITATO  L'indice di degrado si ottiene dividendo il punteggio totale ponderato per la somma dei coefficienti (22+3p)  p = numero dei piani
Prospetti	2	3	6	
Serramenti	2	1	2	
Parti comuni	1	3	3	
Soletta p.t	3	3	9	
Soletta altri piani	3	3	9	
Umidità murature	3	3	9	
Lesioni strutture	3	6	18	
			Punteggio totale ponderato 62	
			Indice di degrado 2,48	

<b>Istruzioni</b>				
	Per l'umidità	1 grave	2 media	3 lieve
	Per le lesioni	1 allarmanti	2 gravi	3 limitate
	Per le altre parti	1 cattivo	2 discreto	3 buono

RILIEVO FOTOGRAFICO



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 209

**INTERVENTI EDILIZI**

Grado di intervento Ris cons. con adeguam. facciate (grado 4)  
Note.

Destinazione d'uso prevalente prevista al piano terra  
Residenza, servizi alla residenza o residenza

Destinazione d'uso prevalente prevista agli altri piani  
Residenza, servizi alla residenza o residenza

Prescrizioni d'intervento

Elementi vincolati al mantenimento

Data su malta su intonaco con scritte.

**DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO**

Superficie fondiaria mq.	296	Superficie Coperta mq.	212	Indice fondiario.	4,09
Numero dei piani	2	Volume mc.	1212		

**DATI DI DIMENSIONAMENTO**

Residenza mq.	224	Servizi agric o res./residenza mq.	140		
		Pubblici esercizi od uffici o residenza		Abitanti teorici	9

**COSTI DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

Tipo di intervento	Ris cons. con adeguam. facciate (grado 4)		
mc.	1212	£ al mc.:	400.000 costo £.
			484.800.000
Tipo di intervento.			
mc...		£ al mc.;	costo £..
Tipo di intervento..			
mc.:		£ al mc:..	costo £...
			costo intervento sull'edificato
			484.800.000

**INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI**

Grado d'intervento sul contesto esterno Nuova sistemazione (grado 6)  
destinazioni d'uso previste cortile e spazi di pertinenza

Prescrizioni d'intervento.

mq,	72	£ al mq,	110.000	costo £,	7.920.000
Superficie coperta accessori di progetto					
Tipo d'intervento sugli accessori					
volume demolito mc	273	£ per demolire un mq	25.000		
h m. volume mc.,		£ al mc:		costo intervento sugli accessori:	6.825.000

<b>COSTO DELL' INTERVENTO</b>	Costo complessivo dell'intervento	499.545.000
-------------------------------	-----------------------------------	-------------



**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Documenti annessi

Scheda n. 210

**GENERALITA'**

Località o via	Piazza	N. civ.	7
Mappale n.	875	Comune cens	
Denominazione	Cà di Fade - Piazza	foglio n.	9
Uso prevalente	residenza	Vincolo esistente	
Uso del piano terra	residenza		
Proprietario	Bergamelli Mario		

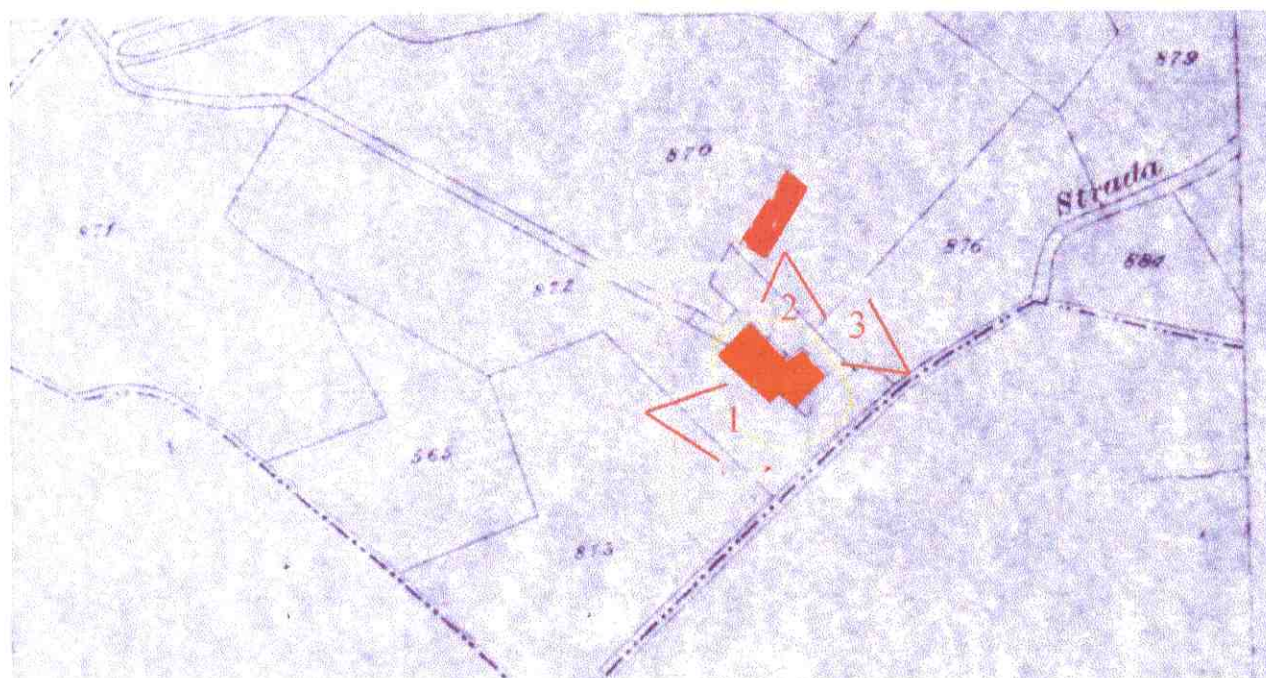
**SERVIZI**

Acqua	<input checked="" type="checkbox"/>	Elettricità	<input checked="" type="checkbox"/>	Gas città	<input checked="" type="checkbox"/>
Fognatura	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefono	<input checked="" type="checkbox"/>	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>

**DATI DIMENSIONALI**

Sup. fondiaria mq	620	N. piani fuori terra	3
Sup. coperta mq	288	H. in gronda m.	9
Volume mc	2592	Indice fondiario	4,76
Sup. coperta accessori mq	120	Volume accessorio mc	360

**ESTRATTO MAPPA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**



Scheda redatta da: Arch. Desirè Vismara

Dicembre 2000

Scheda revisionata da: Francesco Macario

Maggio 2001

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 210

**CARATTERISTICHE**

Complesso edilizio con pianta irregolare, di tre piani con scale interne e tetto a due falde.

In fregio al fronte nord-est si trova un porticato con due campate ad arco ribassato intonacato. Al primo e al secondo piano due terrazzi in cemento con barriere in legno. Lo spigolo a nord è in belle pietre squadrate di recupero.

In fregio al fronte a sud-est, principale, si trova al primo piano un terrazzo in cemento con barriere in legno. In corrispondenza della rientranza al piano primo un ballatoio in cemento con barriere in legno e al primo piano un altro terrazzo in cemento con barriere in legno.

Il fronte a sud-ovest è caratterizzato dalla presenza di un porticato con loggiato con barriere in legno.

Contorni delle aperture in marmette e antoni in legno pieni.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Ristrutturazione totalmente negli anni '80 del XX secolo (mantenuti in minima parte i muri perimetrali).

**DATI CRONOLOGICI**

*Epoca di costruzione* XVIII secolo.

**RIFERIMENTI DOCUMENTARI**

*Bibliografia*

*Fonti*

**DATI TIPOLOGICI E STRUTTURALI**

*Murature* pietra e laterizi e cemento

*Elementi notevoli*

*Solai* cemento

*Coperture* cemento e coppi

*Note*

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 210

**RILIEVO CONTESTO IMMEDIATO ED ESTERNO**

Cortile lastricato con fontana. A sud-ovest ingresso lastricato in pietra grigia.  
La stalla preesistente è stata demolita e al suo posto è sorto un edificio rettangolare allungato di un piano con tetto a una falda a uso garage.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Completamente ristrutturati e ricostruiti durante la ristrutturazione degli anni '80 del XX secolo

**DATI TECNICI - INDICE DI DEGRADO**

	Indice degrado	Punteggio	Condizioni di degrado	
Copertura	3	3	9	Valutazione del degrado Sino a 1,30 = ESTREMO Da 1,31 a 1,60 = ELEVATISSIMO Da 1,61 a 1,95 = ELEVATO Da 1,96 a 2,40 = SENSIBILE da 2,41 a 3,00 = LIMITATO  L'indice di degrado si ottiene dividendo il punteggio totale ponderato per la somma dei coefficienti (22+3p)  p = numero dei piani
Prospetti	3	3	9	
Serramenti	3	1	3	
Parti comuni	3	3	9	
Soletta p.t	3	3	9	
Soletta altri piani	3	6	18	
Umidità murature	3	3	9	
Lesioni strutture	3	6	18	
		Punteggio totale ponderato	84	
		Indice di degrado	3,00	

Istruzioni

Per l'umidità	1 grave	2 media	3 lieve
Per le lesioni	1 allarmanti	2 gravi	3 limitate
Per le altre parti	1 cattivo	2 discreto	3 buono

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 210

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



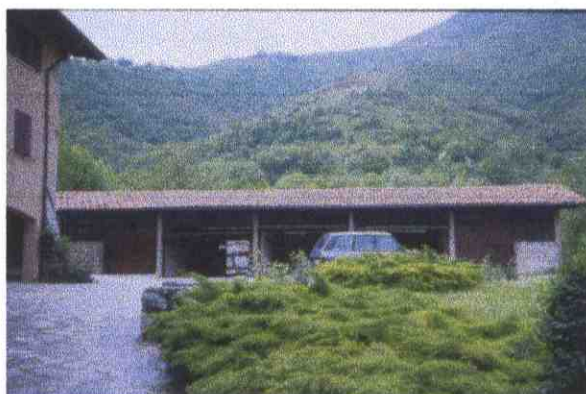
**foto 1**



**foto 2**



**foto 3**



**foto 4**

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 210

**INTERVENTI EDILIZI**

Grado di intervento Ristrutturazione edilizia (grado 5)  
Note.

Destinazione d'uso prevalente prevista al piano terra  
Residenza.

Destinazione d'uso prevalente prevista agli altri piani  
Residenza,

Prescrizioni d'intervento

Elementi vincolati al mantenimento

**DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO**

Superficie fondiaria mq.	620	Superficie Coperta mq.	288	Indice fondiario.	4,76
Numero dei piani	3	Volume mc.	2592		

**DATI DI DIMENSIONAMENTO**

Residenza mq.	720	Servizi agric o res./residenza mq.		
		Pubblici esercizi od uffici o residenza		
			Abitanti teorici	22

**COSTI DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

Tipo di intervento	Ristrutturazione edilizia (grado 5)		
mc.	2592	£ al mc.:	400.000 costo £.
			1.036.800.000
Tipo di intervento.			
mc...		£ al mc.:	costo £..
Tipo di intervento..			
mc:.		£ al mc:..	costo £...
		costo intervento sull'edificato	1.036.800.000

**INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI**

Grado d'intervento sul contesto esterno	Ristrutturazione e ripristino (grado 5)		
destinazioni d'uso previste	Cortili e spazi di pertinenza		
Prescrizioni d'intervento.			
mq,	212	£ al mq,	80.000 costo £,
			16.960.000
Superficie coperta accessori di progetto	120		
Tipo d'intervento sugli accessori	Ristrutturazione edilizia (grado 5)		
volume demolito mc		£ per demolire un mq	
h m. 3 volume mc.,	360	£ al mc:	400.000 costo intervento sugli accessori:
			144.000.000

<b>COSTO DELL' INTERVENTO</b>	Costo complessivo dell'intervento	1.197.760.000
-------------------------------	-----------------------------------	---------------

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Documenti annessi

Scheda n. 211

**GENERALITÀ**

Località o via	Piazza	N. civ.	
Mappale n.	694	Comune cens	Albino
Denominazione	Ca di Lenè - Gronzano	foglio n.	9
Uso prevalente	residenza, stalla	Vincolo esistente	
Uso del piano terra	residenza, stalla		
Proprietario	Zambaiti		

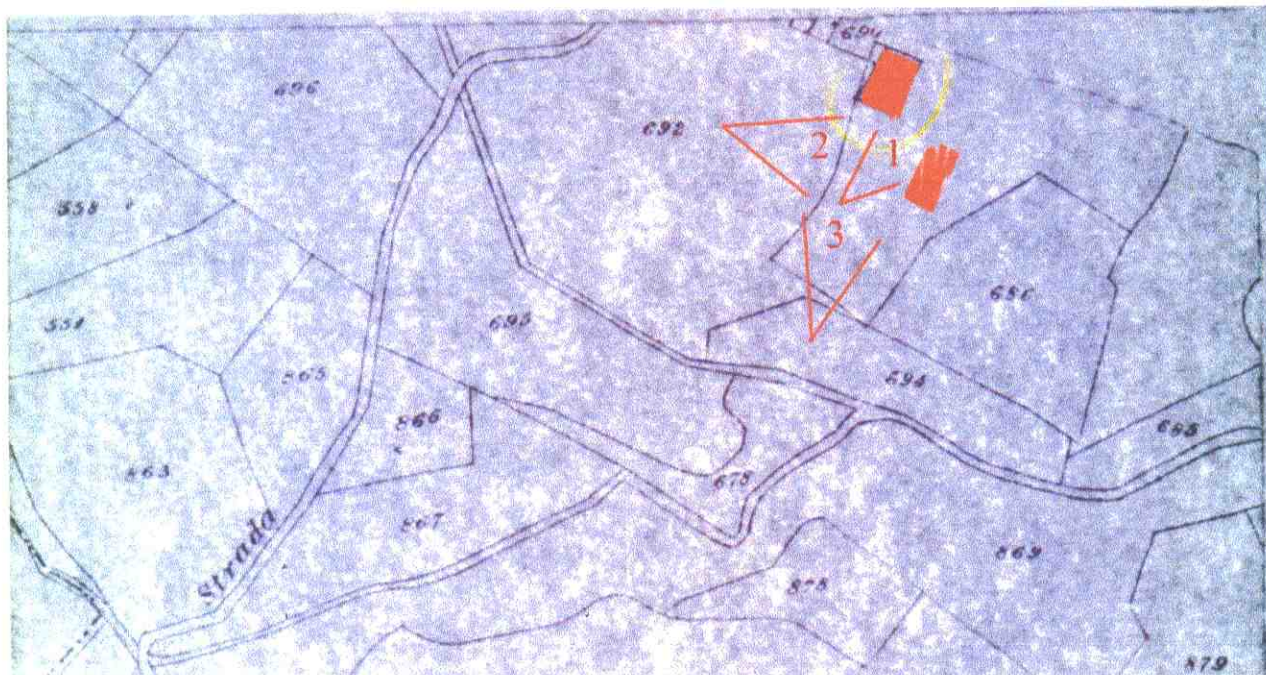
**SERVIZI**

Acqua	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Elettricità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Gas città	<input type="checkbox"/> NO
Fognatura	<input type="checkbox"/> NO	Telefono	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Riscaldamento	<input type="checkbox"/> NO

**DATI DIMENSIONALI**

Sup. fondiaria mq	400	N. piani fuori terra	2
Sup. coperta mq	250	H. in gronda m.	6
Volume mc	1500	Indice fondiario	4,26
Sup. coperta accessori mq	55	Volume accessorio mc	205

**ESTRATTO MAPPA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**



Scheda redatta da: Arch. Desirè Vismara

Dicembre 2000

Scheda revisionata da: Francesco Macario

Maggio 2001

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 211

**CARATTERISTICHE**

Complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica distinti.  
Il principale a ovest ha pianta a L, è di due piani con scala esterna. tetto a due falde.  
In fregio al fronte Sud si trova un porticato con loggia con barriera in ferro moderna. Il pavimento del portico al piano terra è in cotto e l'impalcato è stato rinforzato con alcune putrelle di ferro.  
I contorni delle porte e delle finestre sono in cemento, i fronti sono intonacati con malte cementizie.  
A est si trova un corpo minore a uso stalla e fienile, di pianta rettangolare, di due piani con tetto in legno e coppi a due falde. Accostata al fronte nord di quest'ultimo edificio si trova una tettoia in legno e coppi a un falda.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Complesso ristrutturato parzialmente negli anni '60 del XX secolo.  
La ringhiera moderna della loggia al primo piano non è adeguata.

**DATI CRONOLOGICI**

*Epoca di costruzione* XVII secolo.

**RIFERIMENTI DOCUMENTARI**

*Bibliografia*

*Fonti*

**DATI TIPOLOGICI E STRUTTURALI**

<i>Murature</i>	Pietra e laterizi	<i>Elementi notevoli</i>
<i>Solai</i>	cemento	
<i>Coperture</i>	coppi e legno	
<i>Note</i>		

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 211

**RILIEVO, CONTESTO IMMEDIATO ED ESTERNO**

Una stradina con fondo in asfalto conduce alla cascina.  
Accostato al corpo principale si trova un edificio di un piano addossato a uso garage.  
Nelle pertinenze si trovano diverse supefettazioni.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Superfettazioni moderne.

**DATI TECNICI - INDICE DI DEGRADO**

	Indice degrado	Punteggio	Condizioni di degrado	
Copertura	2	3	6	Valutazione del degrado  Sino a 1,30 = ESTREMO Da 1,31 a 1,60 =ELEVATISSIMO Da 1,61 a 1,95 = ELEVATO Da 1,96 a 2,40 = SENSIBILE da 2,41 a 3,00 = LIMITATO  L'indice di degrado si ottiene dividendo il punteggio totale ponderato per la somma dei coefficienti (22+3p)  p = numero dei piani
Prospetti	1	3	3	
Serramenti	1	1	1	
Parti comuni	1	3	3	
Soletta p.t	3	3	9	
Soletta altri piani	3	3	9	
Umidità murature	3	3	9	
Lesioni strutture	3	6	18	
			Punteggio totale ponderato 58	
			Indice di degrado 2,32	

Istruzioni

Per l'umidità	1 grave	2 media	3 lieve
Per le lesioni	1 allarmanti	2 gravi	3 limitate
Per le altre parti	1 cattivo	2 discreto	3 buono



**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 211

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



**foto 1**



**foto 2**

**foto 3**

**foto 4**

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 211

**INTERVENTI EDILIZI**

Grado di intervento Risanamento conservativo esterno (grado 3)

Note.

Destinazione d'uso prevalente prevista al piano terra

Residenza, servizi alla residenza o residenza

Destinazione d'uso prevalente prevista agli altri piani

Residenza, servizi alla residenza o residenza

Prescrizioni d'intervento

Le barriere del loggiato e gli intonaci dei fronti dovranno essere adeguati.

Elementi vincolati al mantenimento

**DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO**

Superficie fondiaria mq.	400	Superficie Coperta mq.	250	Indice fondiario.	3,75
Numero dei piani	2	Volume mc.	1500		

**DATI DI DIMENSIONAMENTO**

Residenza mq.	340	Servizi agric o res./residenza mq.	160		
		Pubblici esercizi od uffici o residenza		Abitanti teorici	13

**COSTI DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

Tipo di intervento		Risanamento conservativo esterno (grado 3)			
mc.	1500	£ al mc.:	500.000	costo £.	750.000.000
Tipo di intervento.					
mc...		£ al mc.:		costo £..	
Tipo di intervento..					
mc.:		£ al mc.:		costo £...	
		costo intervento sull'edificato			750.000.000

**INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI**

Grado d'intervento sul contesto esterno Ristrutturazione e ripristino (grado 5)

destinazioni d'uso previste cortile

Prescrizioni d'intervento.

Il fondo in cemento andrà adeguato. La tettoia, il garage e tutte le strutture superflue dovranno essere demolite.

mq,	150	£ al mq,	80.000	costo £,	12.000.000
-----	-----	----------	--------	----------	------------

Superficie coperta accessori di progetto

Tipo d'intervento sugli accessori Demolizione (grado 8)

volume demolito mc	205	£ per demolire un mq	25.000		
--------------------	-----	----------------------	--------	--	--

h m.	volume mc.,	£ al mc.:	costo intervento sugli accessori:		5.125.000
------	-------------	-----------	-----------------------------------	--	-----------

<b>COSTO DELL' INTERVENTO</b>	Costo complessivo dell'intervento			767.125.000
-------------------------------	-----------------------------------	--	--	-------------



**Schede degli Edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici allegati all'Inventario approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28/02/2003**

**esterne all'area perimetrata come P.L.I.S., ma facenti parte storicamente del complesso del Cotonificio Honegger**

- Scheda n. 270;
- Scheda n. 271;
- Scheda n. 272.

(per la localizzazione degli edifici vedi l'estratto allegato)

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Documenti annessi

Scheda n. 270

**GENERALITÀ**

Località o via provinciale N. civ. 24  
Mappale n. 2732 Comune cens Albino  
Denominazione foglio n. 29  
Uso prevalente Residenza Vincolo esistente  
Uso del piano terra  
Proprietario Zambaiti

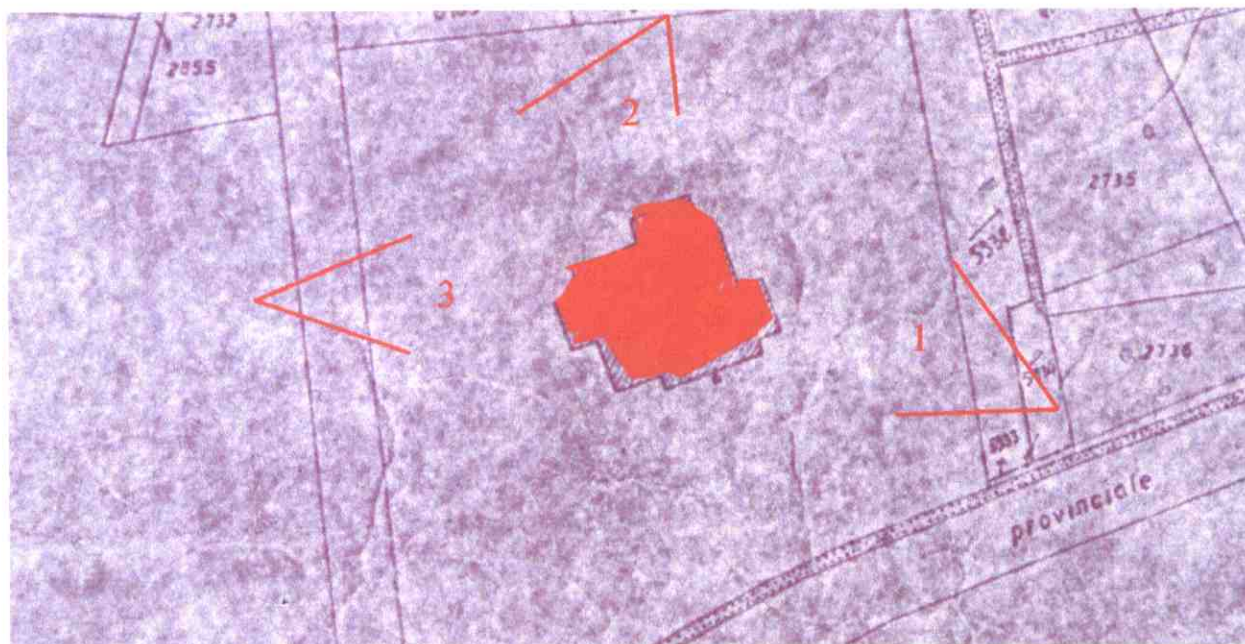
**SERVIZI**

Acqua  SI Elettricità  SI Gas città  SI  
Fognatura  SI Telefono  SI Riscaldamento  SI

**DATI DIMENSIONALI**

Sup. fondiaria mq	2500	N. piani fuori terra	3
Sup. coperta mq	200	H. in gronda m.	9
Volume mc	1800	Indice fondiario	0,72
Sup. coperta accessori mq	-	Volume accessorio mc	-

**ESTRATTO MAPPA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**



Scheda redatta da: Arch. Desirée Vismara

Settembre 2001

Scheda revisionata da: Francesco Macario

Ottobre 2001

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 270

**CARATTERISTICHE**

Edificio art nouveau a pianta complessa, si tratta di una villa padronale, di tre piani con tetti a padiglione fortemente inclinati e coperti in ardesia.  
Sui fronti si notano lesene e cornici, contorni delle finestre decorati.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Ottimamente conservate, eccetto i comignoli sul tetto.

**DATI CRONOLOGICI**

Epoca di costruzione 1920

**RIFERIMENTI DOCUMENTARI**

Bibliografia

Fonti

**DATI TIPOLOGICI E STRUTTURALI**

Murature Pietra e laterizzi

Elementi notevoli L'intero edificio

Solai cemento

Coperture legno e ardesia

Note

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 270

**RILIEVO CONTESTO IMMEDIATO ED ESTERNO**

Giardino con muro di recinzione, interessante cancellata d'ingresso.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

**DATI TECNICI - INDICE DI DEGRADO**

	Indice degrado	Punteggio	Condizioni di degrado
Copertura	3	3	9
Prospetti	3	3	9
Serramenti	3	1	3
Parti comuni	3	3	9
Soletta p.t	3	3	9
Soletta altri piani	3	6	18
Umidità murature	3	3	9
Lesioni strutture	3	6	18
		<i>Punteggio totale ponderato</i>	84
		<i>Indice di degrado</i>	3,00

Valutazione del degrado

Sino a 1,30 = ESTREMO  
Da 1,31 a 1,60 = ELEVATISSIMO  
Da 1,61 a 1,95 = ELEVATO  
Da 1,96 a 2,40 = SENSIBILE  
da 2,41 a 3,00 = LIMITATO

L'indice di degrado si ottiene dividendo il punteggio totale ponderato per la somma dei coefficienti (22+3p)

p = numero dei piani

Istruzioni

Per l'umidità	1 grave	2 media	3 lieve
Per le lesioni	1 allarmanti	2 gravi	3 limitate
Per le altre parti	1 cattivo	2 discreto	3 buono

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



**foto 1**



**foto 2**

**foto 3**

**foto 4**

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 270

**INTERVENTI EDILIZI**

Grado di intervento Risanamento conservativo (grado 2)

Note.

Destinazione d'uso prevalente prevista al piano terra  
residenza

Destinazione d'uso prevalente prevista agli altri piani  
residenza

Prescrizioni d'intervento

I comignoli andranno adeguati.

Elementi vincolati al mantenimento

L'intero edificio

**DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO**

Superficie fondiaria mq.	2500	Superficie Coperta mq.	200	Indice fondiario.	0,72
Numero dei piani	3	Volume mc.	1800		

**DATI DI DIMENSIONAMENTO**

Residenza mq.	600	Servizi agric o res./residenza mq.			
		Pubblici esercizi od uffici o residenza			
			Abitanti teorici		18

**COSTI DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

Tipo di intervento		Risanamento conservativo (grado 2)			
mc.	1800	£ al mc.:	500.000	costo £.	900.000.000
Tipo di intervento.					
mc...		£ al mc.:		costo £..	
Tipo di intervento..					
mc..		£ al mc:..		costo £...	
				costo intervento sull'edificio	900.000.000

**INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI**

Grado d'intervento sul contesto esterno Ristrutturazione e ripristino (grado 5)

destinazioni d'uso previste giardino

Prescrizioni d'intervento.

mq,	2300	£ al mq,	80.000	costo £,	184.000.000
-----	------	----------	--------	----------	-------------

Superficie coperta accessori di progetto

Tipo d'intervento sugli accessori

volume demolito mc £ per demolire un mq

h m. volume mc., £ al mc: costo intervento sugli accessori:

**COSTO DELL' INTERVENTO** Costo complessivo dell'intervento 1.084.000.000



**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Documenti annessi

Scheda n. 271

**GENERALITÀ**

Località o via Largo Honegher

N. civ. 17

Mappale n. 307

Comune cens Albino

Denominazione Casa del direttore

foglio n. 10

Uso prevalente residenza

Vincolo esistente

Uso del piano terra residenza

Proprietario Zambaiti

**SERVIZI**

Acqua  SI

Elettricità  SI

Gas città  SI

Fognatura  SI

Telefono  SI

Riscaldamento  SI

**DATI DIMENSIONALI**

Sup. fondiaria mq 1200

N. piani fuori terra 3

Sup. coperta mq 200

H. in gronda m. 9

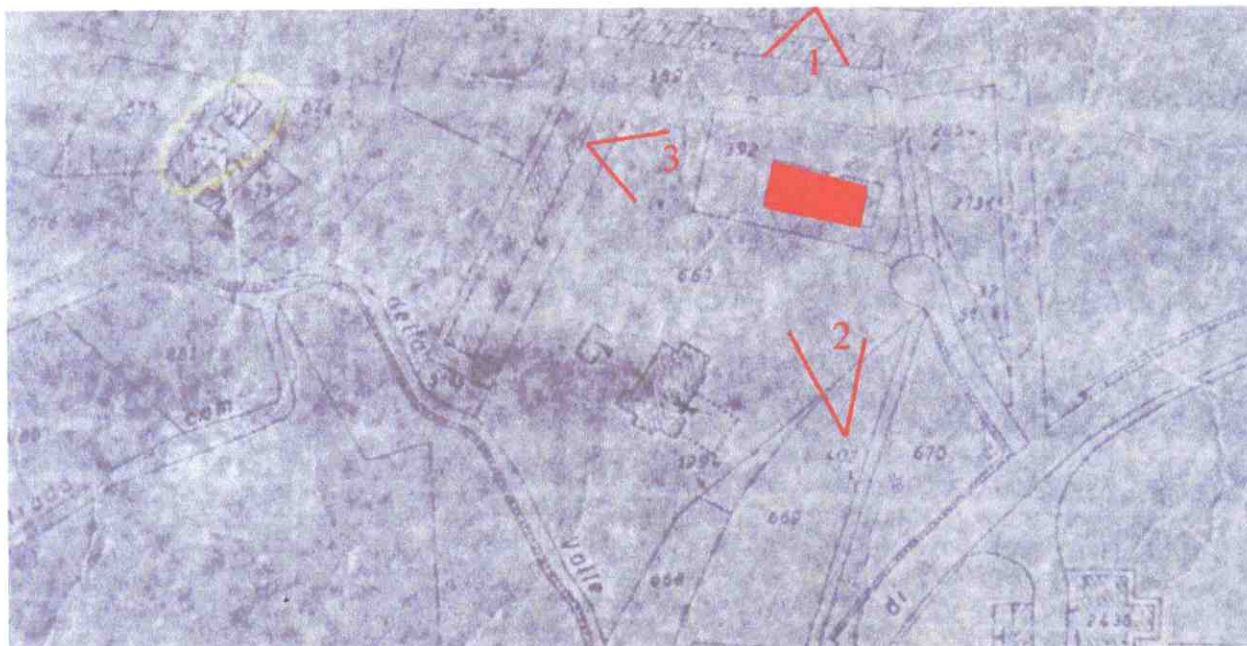
Volume mc 1800

Indice fondiario 1,55

Sup. coperta accessori mq 20

Volume accessorio mc 60

**ESTRATTO MAPPA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**



Scheda redatta da: Arch. Desirée Vismara

Settembre 2001

Scheda revisionata da: Francesco Macario

Ottobre 2001

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 271

**CARATTERISTICHE**

Edificio appartenente al villaggio Honegher. Ex casa dei due direttori, ha mantenuto nel tempo la destinazione. Pianta a forma rettangolare simmetrica, di tre piani, scale interne e tetto a capanna a due falde. Nei fronti tipiche aperture tonde caratteristiche dell'architettura industriale della zona. Ingressi sui fronti laterali, protetti con pensiline in ferro di gusto liberty.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Ben conservata, è inadeguata la ricostruzione dello zoccolo in malta cementizia.

**DATI CRONOLOGICI**

Epoca di costruzione 1890

**RIFERIMENTI DOCUMENTARI**

Bibliografia

Fonti

**DATI TIPOLOGICI E STRUTTURALI**

Murature pietra mista laterizzi

Elementi notevoli L'intero edificio

Solai cemento

Coperture legno e marsigliesi

Note

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 271

**RILIEVO CONTESTO IMMEDIATO ED ESTERNO**

Giardino su terrazzamento del terreno suddiviso da una siepe bassa di bosso. Nell'intorno si trovano piante secolari.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Realizzato un garage in muratura con porte in legno, coperto da rampicanti.  
Inadeguato l'attuale cancello in ferro.

**DATI TECNICI - INDICE DI DEGRADO**

	Indice degrado	Punteggio	Condizioni di degrado
Copertura	3	3	9
Prospetti	3	3	9
Serramenti	3	1	3
Parti comuni	3	3	9
Soletta p.t	3	3	9
Soletta altri piani	3	6	18
Umidità murature	2	3	6
Lesioni strutture	3	6	18
		<i>Punteggio totale ponderato</i>	81
		<i>Indice di degrado</i>	2,89

Valutazione del degrado

Sino a 1,30 = ESTREMO  
Da 1,31 a 1,60 = ELEVATISSIMO  
Da 1,61 a 1,95 = ELEVATO  
Da 1,96 a 2,40 = SENSIBILE  
da 2,41 a 3,00 = LIMITATO

L'indice di degrado si ottiene dividendo il punteggio totale ponderato per la somma dei coefficienti (22+3p)

p = numero dei piani

Istruzioni

Per l'umidità	1 grave	2 media	3 lieve
Per le lesioni	1 allarmanti	2 gravi	3 limitate
Per le altre parti	1 cattivo	2 discreto	3 buono

RILIEVO FOTOGRAFICO



foto 1



foto 2



foto 3

foto 4

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 271

**INTERVENTI EDILIZI**

Grado di intervento Risanamento conservativo (grado 2)

Note.

Destinazione d'uso prevalente prevista al piano terra  
residenza

Destinazione d'uso prevalente prevista agli altri piani  
residenza

Prescrizioni d'intervento

Elementi vincolati al mantenimento

L'intero edificio

**DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO**

Superficie fondiaria mq.	1200	Superficie Coperta mq.	200	Indice fondiario.	1,50
Numero dei piani	2	Volume mc.	1800		

**DATI DI DIMENSIONAMENTO**

Residenza mq.	600	Servizi agric o res./residenza mq.			
		Pubblici esercizi od uffici o residenza			
			Abitanti teorici		18

**COSTI DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

Tipo di intervento		Risanamento conservativo (grado 2)			
mc.	1800	£ al mc.:	500.000	costo £.	900.000.000
Tipo di intervento.					
mc...		£ al mc.:		costo £..	
Tipo di intervento..					
mc.:		£ al mc.:		costo £...	
				costo intervento sull'edificato	900.000.000

**INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI**

Grado d'intervento sul contesto esterno Ristrutturazione e ripristino (grado 5)

destinazioni d'uso previste giardino

Prescrizioni d'intervento.

Modificare il cancello d'accesso.

mq,	980	£ al mq,	80.000	costo £,	78.400.000
-----	-----	----------	--------	----------	------------

Superficie coperta accessori di progetto

Tipo d'intervento sugli accessori Ristrutturazione edilizia (grado 5)

volume demolito mc £ per demolire un mq

h m.	30	volume mc.,	3	£ al mc:	400.000	costo intervento sugli accessori:	1.200.000
------	----	-------------	---	----------	---------	-----------------------------------	-----------

<b>COSTO DELL' INTERVENTO</b>	Costo complessivo dell'intervento	979.600.000
-------------------------------	-----------------------------------	-------------

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Documenti annessi

Scheda n. 272

**GENERALITA'**

Località o via	Duca d'Aosta	N. civ.	
Mappale n.	667	Comune cens	Albino
Denominazione	Villa Honegher	foglio n.	10
Uso prevalente	residenza	Vincolo esistente	
Uso del piano terra	residenza		
Proprietario	zambaiti		

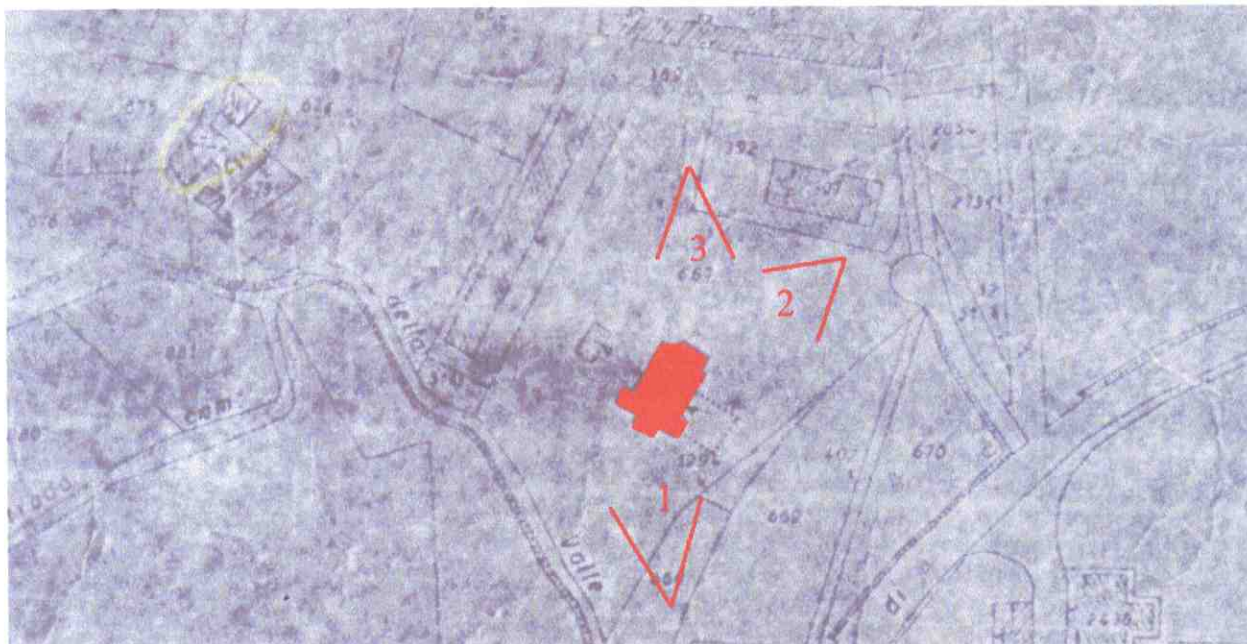
**SERVIZI**

Acqua	<input checked="" type="checkbox"/>	Elettricità	<input checked="" type="checkbox"/>	Gas città	<input checked="" type="checkbox"/>
Fognatura	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefono	<input checked="" type="checkbox"/>	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>

**DATI DIMENSIONALI**

Sup. fondiaria mq	2000	N. piani fuori terra	3
Sup. coperta mq	250	H. in gronda m.	9
Volume mc	2250	Indice fondiario	1,13
Sup. coperta accessori mq	-	Volume accessorio mc	-

**ESTRATTO MAPPA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**



Scheda redatta da: Arch. Desirée Vismara

Settembre 2001

Scheda revisionata da

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 272

**CARATTERISTICHE**

Villa padronale di gusto eclettico, con torretta e padiglione con terrazzo sull'entrata. Pianta composta di tre piani con scale interne, tetto a padiglione. Griglie scorrevoli in legno e contorni delle aperture elaborati con colonnine. Cornici arcapiano e sottogronda decorati.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Integralmente conservata

**DATI CRONOLOGICI**

Epoca di costruzione 1903

**RIFERIMENTI DOCUMENTARI**

Bibliografia

Fonti

**DATI TIPOLOGICI E STRUTTURALI**

Murature pietra e laterizzi

Elementi notevoli l'intero edificio

Solai cemento

Coperture legno e tegole piane

Note

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 272

**RILIEVO CONTESTO IMMEDIATO ED ESTERNO**

Giardino cintato.

**TRASFORMAZIONI D'USO E SUPERFETAZIONI**

Realizzato recentemente un ampio garage interrato.

**DATI TECNICI - INDICE DI DEGRADO**

	Indice degrado	Punteggio	Condizioni di degrado
Copertura	3	3	9
Prospetti	3	3	9
Serramenti	3	1	3
Parti comuni	3	3	9
Soletta p.t	3	3	9
Soletta altri piani	3	6	18
Umidità murature	3	3	9
Lesioni strutture	3	6	18
		<i>Punteggio totale ponderato</i>	84
		<i>Indice di degrado</i>	3,00

Valutazione del degrado

Sino a 1,30 = ESTREMO  
Da 1,31 a 1,60 = ELEVATISSIMO  
Da 1,61 a 1,95 = ELEVATO  
Da 1,96 a 2,40 = SENSIBILE  
da 2,41 a 3,00 = LIMITATO

L'indice di degrado si ottiene dividendo il punteggio totale ponderato per la somma dei coefficienti (22+3p)

p = numero dei piani

Istruzioni

Per l'umidità	1 grave	2 media	3 lieve
Per le lesioni	1 allarmanti	2 gravi	3 limitate
Per le altre parti	1 cattivo	2 discreto	3 buono



**RILIEVO FOTOGRAFICO**



**foto 1**



**foto 2**



**foto 3**

**foto 4**

**COMUNE DI ALBINO (BG)**  
**SCHEDATURA DEGLI EDIFICI NERI**

Scheda n. 272

**INTERVENTI EDILIZI**

Grado di intervento Risanamento conservativo (grado 2)

Note.

Destinazione d'uso prevalente prevista al piano terra  
residenza

Destinazione d'uso prevalente prevista agli altri piani  
residenza

Prescrizioni d'intervento

Elementi vincolati al mantenimento

l'intero edificio

**DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO**

Superficie fondiaria mq.	2000	Superficie Coperta mq.	250	Indice fondiario.	1,13
Numero dei piani	3	Volume mc.	2250		

**DATI DI DIMENSIONAMENTO**

Residenza mq.	750	Servizi agric o res./residenza mq.			
		Pubblici esercizi od uffici o residenza			
			Abitanti teorici		23

**COSTI DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

<i>Tipo di intervento</i>		Risanamento conservativo (grado 2)			
mc.	2250	£ al mc.:	500.000	costo £.	1.125.000.000
<i>Tipo di intervento.</i>					
mc...		£ al mc.:		costo £..	
<i>Tipo di intervento..</i>					
mc:..		£ al mc:..		costo £...	
				costo intervento sull'edificato	1.125.000.000

**INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI**

Grado d'intervento sul contesto esterno Ristrutturazione e ripristino (grado 5)

destinazioni d'uso previste giardino

Prescrizioni d'intervento.

mq,	1750	£ al mq,	80.000	costo £,	140.000.000
-----	------	----------	--------	----------	-------------

Superficie coperta accessori di progetto

*Tipo d'intervento sugli accessori*

volume demolito mc                      £ per demolire un mq

h m.      volume mc.,                      £ al mc:                      costo intervento sugli accessori:

<b>COSTO DELL' INTERVENTO</b>	<b>Costo complessivo dell'intervento</b>	<b>1.265.000.000</b>
-------------------------------	--	----------------------

Anche nella stessa *Carta del paesaggio*, allegata al P.G.T., che descrive le caratteristiche del territorio albinese, è evidenziato come “il sistema delle connessioni boschive, dei terrazzamenti, delle cascine sparse, benché ridimensionato e rarefatto, rappresenta comunque un importante patrimonio ambientale in grado di svolgere un ruolo fondamentale di mediazione ed interposizione tra il sistema urbanizzato e i boschi circostanti”. E’ inoltre sottolineato che poiché “l’avanzamento dei boschi costituisce un fenomeno inevitabile quando cessa o regredisce l’attività agricola” [...], risulta di fondamentale importanza “individuare e promuovere attività economiche sostenibili e compatibili con il delicato equilibrio storico-ambientale, al fine di mantenere l’integrità di un paesaggio qualitativamente rilevante”<sup>15</sup>.



Anche il Piano dei Servizi allegato del P.G.T. riporta nella Scheda di Programma n. 4 il cosiddetto “Progetto ambientale parco naturale di Piazza” con riferimento ai “Servizi del verde” di cui all’articolo 13 delle NTA dello stesso Piano dei Servizi che indica negli obiettivi generali per queste aree “la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private o pubbliche”, oltre a destinare prevalentemente questi ambiti “al mantenimento e difesa della componente vegetale e naturalistica”.

---

<sup>15</sup> Tratto dalla *Carta del paesaggio*, allegata al P.G.T.;



All'interno della pianificazione provinciale, ovvero del P.T.C.P., le aree di Piazza sono classificate:

- in parte come "Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico" con riferimento all'art. 54 delle relative Norme di Attuazione;
- in parte come "Versanti delle zone pedemontane e collinari" con riferimento all'art. 59 delle relative Norme di Attuazione.

In particolare gli ambiti di cui all'articolo 54 sono caratterizzati "da un insieme articolato di elementi di valenza ambientale e paesistica con presenze di interesse storico, geomorfologico e naturalistico tali da determinare situazioni di particolare interesse in ordine alla necessità di azioni di tutela e valorizzazione.

In tali ambiti è da perseguire la conservazione, la valorizzazione e il recupero di tutti gli elementi costitutivi del paesaggio e la salvaguardia delle presenze significative della naturalità.

Ogni tipo di attività o di intervento deve avvenire avendo cura anche della valorizzazione dei percorsi storici presenti, delle presenze edilizie e dei nuclei di antica formazione e di tutti gli elementi di rilevanza paesistica, avendo come riferimento per la loro individuazione e disciplina le indicazioni inerenti le componenti dei "sistemi ed elementi di rilevanza paesistica" così come individuati alla tavola allegato E.5.4".

L'articolo 59, invece, riconosce in questi ambiti "il carattere delle aree sensibili in quanto elementi fortemente percepibili attraverso i quali emerge un sistema integrato di valenze naturalistiche, agrarie ed insediative" soggetti alle seguenti prescrizioni:

1. Dovranno essere conservati e mantenuti riconoscibili tutti gli elementi di emergenza naturalistica, nonché tutte le componenti che concorrono alla stabilità dei versanti ed agli equilibri idrogeologici.
2. Dovranno essere vietati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative degli strumenti urbanistici".

## LA VARIANTE URBANISTICA

Come riportato nel paragrafo precedente "Inquadramento urbanistico" il presente P.L.I.S. rappresenta l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano (con riferimento specifico all'art. 26 delle relative Norme Tecniche di Attuazione).

Infatti anche negli elaborati grafici del Documento di Piano, ovvero nelle due tavole denominate "Tavola delle previsioni", è riportato l'azonamento dell'area del parco con la seguente identificazione: "Ambito di Piazza".

Il presente P.L.I.S. costituisce, invece, variante al P.G.T. per i seguenti aspetti:

- Norme Tecniche di Attuazione del P.L.I.S. → all'interno dell'area del P.L.I.S. Piazza si dovranno applicare le NTA relative allegate alla presente proposta di P.L.I.S.;
- l'identificazione di tutti i fabbricati che l'"Inventario degli edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici" aveva già rilevato all'interno all'area del parco di Piazza. La norma di riferimento del Piano delle Regole è l'articolo 50 delle relative NTA al paragrafo "CS5 d) Inventario degli edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici" → considerate le caratteristiche degli edifici interni all'area, nonché delle rilevanze emerse dalle schede, redatte fra il 2000 e il 2002, si è riscontrato l'interesse dell'Amministrazione a confermare i contenuti dell'Inventario anche per gli edifici che non risultano così classificati nel Piano delle Regole per un evidente errata sovrapposizione con il P.R.G. (cui era allegato l'Inventario sopra citato). Il riferimento normativo dei fabbricati sopra riportati sono gli Allegati A-Schede fabbricati e B-Norme tecniche di attuazione dell'Inventario approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28/02/2003.

Rimangono invece inalterati, rispetto al P.G.T. già approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 18/07/2008 e, pertanto, non costituiscono ambito di variante:

- l'identificazione dell'area a parco conforme al Documento di Piano;
- l'azonamento del Piano delle Regole (ad eccezione di quanto sopra riportato per le NTA e per quanto concerne gli "Edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici" denominati "Edifici di interesse storico-architettonico esterni ai nuclei storici");
- l'azonamento del Piano dei Servizi → l'etichetta inserita sull'area del parco, nelle "Tavole di disciplina del Piano dei Servizi" riporta la sigla "Ap" che fa riferimento all'art. 4, lett. a) "Aree con vincolo di acquisizione" delle NTA del Piano dei Servizi.



## LE MOTIVAZIONI A FAVORE DEL RICONOSCIMENTO DEL P.L.I.S. DI PIAZZO

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, il territorio di Piazza rappresenta un importante polmone verde all'interno dei territori edificati in cui si inserisce ed è caratterizzato da un'ampia varietà di paesaggi naturali con enorme valenza sia con finalità ricreative che di importanza geologico-naturalistica oltre che da un certo numero di edifici storici tipici della tradizione contadina bergamasca anch'essi degni di percorsi di tipo didattico.

Il territorio di Piazza interessato dal presente P.L.I.S., della superficie di circa 75 ettari, si trova interamente nel territorio di Albino anche se sarebbe auspicabile che anche la restante porzione di Piazza, e la limitrofa area denominata Trevasco, ricadenti nel territorio del Comune di Nembro, si aggregassero al presente P.L.I.S. che potrebbe così trovare una maggiore compiutezza di percorsi e di collegamenti.

Tuttavia si ritiene fondamentale che la Provincia riconosca a questa proposta del Comune di Albino la tutela e la valorizzazione necessarie a salvaguardare un sito di tale eccezionalità, così come già sopra rilevato, ma anche come si deduce dalle numerose fonti a disposizione, bibliografiche e non (vedi l'elenco delle fonti citato nella presente relazione), che evidenziano le peculiarità di Piazza oltre alla necessità di salvaguardare, preservare e valorizzare questi luoghi.

Citando espressamente la delibera di Giunta Regionale dell'8 gennaio 2008 inerente i criteri di individuazione delle aree definite "parco locale di interesse sovracomunale", non si può non riconoscere all'area di Piazza la "valenza intrinseca" che gli è propria oltre alla caratteristica di essere "un sito di notorietà diffusa [...] fruito da cittadini provenienti da tutto il circondario".

Inoltre, sempre nello spirito di stretta coerenza con i criteri regionali si auspica per quest'area, come già evidenziato nei paragrafi precedenti,

- il mantenimento e la valorizzazione dei "caratteri tipici delle aree rurali e dei loro valori naturali, paesistici e culturali a tutela dello spazio rurale rispetto all'avanzata dell'urbano",
- la tutela di un paesaggio ricco di presenze "dell'architettura rurale, degli opifici storici, dell'equipaggiamento tradizionale (i percorsi, le cappelle votive, i lavatoi, le reti irrigue, i fontanili, ecc.);
- nonché la promozione di "attività didattiche finalizzate alla conoscenza, coltivazione, cura di aree verdi [...]".

Nella stessa relazione sulla paesaggio (*Carta del paesaggio*, allegata al P.G.T. già sopra citata), del Comune di Albino viene rilevato che l'ambito territoriale di Piazza, "caratterizzato dai segni tipici del paesaggio agricolo collinare e montano, rappresenta una significativa eccezione".

Anche nel Documento preliminare del "Piano di settore della rete ecologica provinciale", redatto dalla stessa Provincia di Bergamo nell'ottobre 2008, nella sua descrizione degli aspetti geomorfologici ed idrografici della bassa Valle Seriana sono evidenziati, fra gli

elementi da preservare e da valorizzare, “il paesaggio vegetale della valle” nei suoi contesti di elevato pregio rimasti, fra cui le dorsali collinari e montane, i boschi e i prati aridi del Monte Cereto e le zone agricole rimaste in quota e negli ambiti collinari, con evidente riferimento anche alla localizzazione di elementi che si trovano nell’ambito di Piazzo.

Nell’analisi degli obiettivi di valorizzazione del progetto della rete ecologica, sempre con riferimento alla bassa Valle Seriana sono evidenziate, inoltre, alcune fondamentali azioni, ovvero:

- preservare i varchi ancora esistenti valorizzando la presenza dei corsi d’acqua minori, fra i quali il Guarnasco (che si trova lungo il confine tra i territori di Albino e di Nembro), che rappresentano un importante ambito di riconnessione naturalistica;
- preservare i corsi d’acqua tributari da ulteriori fenomeni di urbanizzazione che potrebbero compromettere definitivamente la permeabilità della valle.

La finalità del piano di settore, così come riportato nelle allegate relazioni, e in coerenza con la proposta qui redatta dal Comune di Albino, sono principalmente:

- la tutela e la valorizzazione delle aree di pregio ambientale e naturalistico;
- l’identificazione di elementi territoriali con potenzialità di matrici di valorizzazione territoriale in chiave paesistico-ambientale, anche entro una prospettiva di rafforzamento dell’identità locale;
- il potenziamento e l’integrazione territoriale delle opportunità culturali e di funzione ricreativa.





Infatti il territorio in oggetto rappresenta per il Comune di Albino e, in generale, per l'ambito più ampio della cosiddetta bassa Valle Seriana, l'"opportunità" di tutelare una testimonianza di grande valore sia dal punto di vista naturalistico che anche turistico-ricreativo per i fruitori di questi ambiti con anche un fondamentale ruolo di connessione di percorsi esistenti da rivitalizzare ed integrare.

Come emerge dalle molteplici fonti già esistenti la valenza naturalistica del territorio di Piazza è ampiamente riconosciuta sia dagli abitanti del Comune di Albino che dai comuni limitrofi per i quali il paesaggio di Piazza, e la sua possibile fruizione, rappresentano una valida meta per passeggiate, gite scolastiche, studi naturalistici ecc., sia per la sua vicinanza ai centri abitati che per la sua facile accessibilità e percorribilità da potenziare e promuovere anche al di fuori del più stretto ambito della Valle Seriana.





## LE FONTI

- La *Carta del paesaggio* allegata al P.G.T. del Comune di Albino, approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 del 18/07/2008;
- *Piazzo e Trevasco. Un territorio e la sua gente dai primi dell'Ottocento ai giorni nostri*, a cura di F. Innocenti, 1995;
- Notiziario comunale di Albino, *Itinerari di Piazzo e Trevasco*, 1988/89;
- *Storia delle terre di Albino*, vol. secondo, I Temi, a cura di A. Belotti, G.O. Bravi e P.M. Soglian, Grafo, 1996;
- CD *Piazzo e Trevasco, storia e natura si incontrano* elaborato dall'Associazione "Insieme per Piazzo";
- *Proposte per uno "sviluppo sostenibile" dell'ambito di rilevanza ambientale di Piazzo*, presentata al Comune di Albino il 7 dicembre 2006 a cura dell'Associazione "Insieme per Piazzo";
- Sito internet [www.insiemeperpiazzo.it](http://www.insiemeperpiazzo.it);
- *Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)*;
- *Piano di settore della rete ecologica provinciale, Documento preliminare di piano*, redatto dalla Provincia di Bergamo datato Ottobre 2008;
- *Relazione di accompagnamento del Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.)* redatto dalla Comunità Montana Valle Seriana.



## ELENCO ELABORATI

### ELABORATI GRAFICI

- Tav. 1 - Identificazione dell'area P.L.I.S. "Piazzo", scala 1: 10.000;
- Tav. 2 - Stralcio degli ambiti del Piano delle Regole del P.G.T. all'interno dell'area del P.L.I.S. "Piazzo" VIGENTE con evidenziati gli ambiti di variante, scala 1: 2.000;
- Tav. 3 - Stralcio degli ambiti del Piano delle Regole del P.G.T. all'interno dell'area del P.L.I.S. "Piazzo" VARIANTE, scala 1: 2.000;
- Piano del Governo del Territorio, estratto del Piano delle Regole, "tavole c5c1c2, c5c1c3, c5c1d2, c5c1d3";
- Piano del Governo del Territorio, estratto del Documento di Piano, "Tavole delle previsioni";
- Piano del Governo del Territorio, estratto delle Tavole Geologiche, "Carta dei vincoli-Componente geologica, idrogeologica e sismica", "Carta degli scenari di pericolosità sismica locale (approfondimenti di 1° livello)", "Carta dei fattori di amplificazioni sismiche morfologiche e litologiche (approfondimento di 2° livello)", "Carta degli scenari in cui si applicano gli approfondimenti di 3° livello";
- Piano di Indirizzo Forestale, tavola 1-Carta dell'uso del suolo semplificato;
- Piano di Indirizzo Forestale, tavola 3-Carta dei tipi forestali;
- Piano di Indirizzo Forestale, tavola 11-Carta della viabilità silvo-pastorale;
- Piano di Indirizzo Forestale, tavola 12-Carta dell'accessibilità forestale;

### DOCUMENTI

- Relazione descrittiva e di variante;
- Norme Tecniche di Attuazione del P.L.I.S "Piazzo" (da applicare all'interno dell'area del P.L.I.S. Piazzo);
- Programma pluriennale degli interventi.