



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

**SCHEDA INFORMATIVA**  
**PALAZZINA IN VIA FORTE DELLA ROCCA**  
**Via alla Rocca n. 19**

**Tipologia:**

Trattasi di una Palazzina residenziale, costituita da due piani entro terra rispetto il piano strada e quattro piani fuori terra, compreso sottotetto non abitabile, libera da cose e persone, con un area a verde di pertinenza di 165 mq.

Adiacente al Fabbricato, nell'area di proprietà demaniale a verde che si sviluppa per 455 mq circa (sub. 709), vi sono i resti del Palazzo Nobiliare Marchesa, con all'interno ricavato un piccolo magazzino (sub. 708), accessibile dal portone presente al civico 21 su Via alla Rocca.

Tale area, sub 708 e 709, risulta edificabile con destinazione di Residenza sociale – Casa di Cura/Riposo

**Consistenza Palazzina – sub. da 701 e 707:**

Sup. lorda di Pavimento: mq 1360,48

Sup. scoperta: mq 188,21

Sup. commerciale: mq 867,00

**Consistenza area edificabile sub. 708 - 709:**

sup. fondiaria mq 502

di cui 47,00 attualmente occupati da un magazzino (sub. 708).

SLP edificabile: 930 mq fuori terra su 3 piani, da destinare a Residenza sociale, e 310 mq interrati da destinare a cantine per un totale di 1240 mq di SLP edificabile.

**Stato occupazionale:**

libero da cose e persone

**Provvedimenti di tutela:**

immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per interesse storico artistico

Autorizzazione alla vendita con prescrizioni

**Identificativi catastali:**

Catasto Fabbricati: Foglio 37, Particella 288, sub. da 701 a 709

Catasto Terreni: Foglio 37, Particella 288.

**Prezzo base d'asta:** 2.312.323,00€

**Descrizione, ubicazione e cenni storici:**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Via La Rocca 19 a Bergamo, nel centro storico della città alta, alle spalle del complesso la Rocca di Bergamo ed il Museo dell'Ottocento.

La Rocca di Bergamo si trova nella parte alta della città sul colle di Sant'Eufemia, da cui domina, verso sud, la città bassa e la pianura circostante mentre verso nord guarda la corona delle Orobie.

La Rocca, per la sua posizione elevata, e particolarmente il torrione del mastio, da cui si gode una bellissima vista a 360 gradi sulla pianura e sulle Orobie, sono mete di un notevole flusso turistico, oltre che essere uno dei punti più alti della Città alta.

Il fabbricato demaniale ha origine ad inizio 800 circa ed è stato oggetto di ristrutturazione nel 1936; in origine era composto catastalmente da 2 unità immobiliari in A/3, abitazioni di tipo popolare, seppur all'interno vi sono 4 appartamenti, nei rispettivi tre piani fuori terra rialzato, primo e secondo, ed uno al piano seminterrato. Al piano interrato, invece sono presenti depositi e cantine.

L'immobile è configurabile quale Palazzo d'Epoca tipico dei luoghi, ovvero complesso di unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, caratteristica della zona territoriale in cui è ubicata, con struttura costruttiva, caratteri distributivi ed architettonici tra loro omogenei.

Il fabbricato ha un'esposizione su 2 lati, nord e sud.

Presente un giardino di pertinenza di mq 165, è accessibile dal piano interrato, graffiato al sub. 707.

In adiacenza al fabbricato residenziale, vi è un'area edificabile di proprietà demaniale, sulla quale era edificato il Palazzo Nobiliare demolito dal Comune di Bergamo negli anni 50, attualmente destinata a verde, sub. 709, su cui insiste un piccolo corpo di fabbrica destinato a magazzino, sub. 708.

Attualmente l'area risulta accessibile dal piano seminterrato del fabbricato e risulta delimitata dalla Piazza Brigata Legnano da una muratura.

L'intero lotto, gode di una panoramicità di alto livello con vista su Bergamo Bassa a sud e sul Forte La Rocca a Nord.

**Struttura, finiture e stato manutentivo:**

La struttura portante della Palazzina Residenziale è in muratura, mentre la copertura è a falde con coppi sovrastanti.

Esternamente le finiture sono quelle tipiche dell'epoca, attualmente assimilabili a tipologia economica. Presente tinteggiatura al civile color giallo ocra e persiane in legno colorate in verde. La copertura è a falde con coppi sovrastanti. Non sono presenti elementi decorativi o di pregio nelle facciate del bene.

Internamente, un corpo scale centrale collega tutti i piani dell'immobile, dal sottotetto al piano interrato -2.

Internamente gli appartamenti presentano finiture signorili tipiche dell'epoca e del luogo in cui è sito l'immobile, ma a causa della vetustà e dello stato di abbandono risultano in stato pessimo e sono configurabili attualmente come finiture di tipo economico.

Il solo piano primo risulta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, in quanto oggetto di recente ristrutturazione del Ministero di Giustizia.

L'Impiantistica installata è di tipo ordinaria, ovvero presente impianto elettrico e termo idraulico, da sostituire con nuovi impianti poiché obsoleti.

La classe energetica delle unità immobiliari, come da APE redatto da professionista abilitato, di cui si allegano gli attestati, è la classe G

Sub. 702 IPE: 565.72 kWh/m<sup>2</sup>a

Sub. 703 IPE: 629.17 kWh/m<sup>2</sup>a

Sub. 704 IPE: 489.33 kWh/m<sup>2</sup>a

Sub. 706 IPE: 394.26 kWh/m<sup>2</sup>a

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del compendio, è scadente ad eccezione del piano primo, in normale stato di manutenzione e conservazione, e della copertura del fabbricato, in buono stato di manutenzione per recente ristrutturazione.

Tutti gli impianti risultano da sostituire poiché non più funzionanti o obsoleti, così come sono da rifare tutte le finiture interne del bene.

L'immobile, stante i vincoli storici artistici e paesaggistici, è soggetto al Restauro e risanamento conservativo, ovvero interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili.

Per quanto concerne, invece, l'area edificabile di cui il sub. 709, la stessa si trova in condizioni di manutenzione scarsa in quanto ricoperta da vegetazione spontanea incolta e arbusti caduti al suolo per effetto delle intemperie.

### **Inquadramento urbanistico:**

CDU trasmesso dal Comune di Bergamo, prot. 74476 del 12/03/2019

#### **STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI**

- Parco dei Colli – Piano Territoriale di coordinamento vigente  
-Ambito interno al Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo  
Zona IC di iniziativa comunale orientata
- Parco dei Colli – Variante adottata al Piano Territoriale di coordinamento  
- Ambito interno al Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo  
Zona IC di iniziativa comunale orientata  
-Misure di tutela paesaggistica ed ambientale  
-Componenti di preminente valore storico culturale  
Centri e nuclei storici di interesse storico, artistico, documentario e ambientale  
-Situazioni di valore  
Aree di valore storico culturale: Città Alta e Borghi  
Aree di valore, rappresentative dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale:  
elevato

#### **PIANO DELLE REGOLE – PR**

- AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE  
-Le aree ricadono all'interno del perimetro degli ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale. Polarità distrettuale Z2 – Città Alta (PR0b – Norme art. 17,17.1,17.2)
- ASSETTO URBANISTICO GENERALE  
-Sistema insediativo, Città Storica antica e moderna, NS – Nucleo storico di Città Alta  
Mapp. 288: interessato per la quasi totalità dell'area  
Mapp. 288 sub. 708-709: interessato per la totalità dell'area  
(PR0b Norme Art. 24.1.1)  
- Sistema infrastrutturale, Ve – Viabilità principale e secondaria esistente

Mapp. 288: interessato per una minima parte dell'area (PR0b Norme Art. 24.1.1)

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
  - Zona A (PR0b Norme Art. 62)
- CENTRO ABITATO
  - Le aree ricadono all'interno del perimetro del centro abitato (PR0b Norme Art.19.1)
- CENTRO EDIFICATO
  - Le aree ricadono all'interno del perimetro del centro edificato (PR0b Norme Art.19.2)
- CLASSIFICAZIONE CARTA CONSUMO DEL SUOLO
  - Carta consumo di suolo L.R. 31/2014: Superficie Urbanizzata (PR0b Norme Art.11.3)
- PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
  - Le aree ricadono all'interno del Tessuto Urbano Consolidato TUC (PR0b Norme Art.6.2.2)
- VINCOLO PER LA PROTEZIONE DEI BENI PAESAGISTICI
  - Vincolo ambientale: N-Zona comprendente Città Alta e la fascia verde attorno alle Mura Venete
  - Le aree ricadono all'interno del cono panoramico n.10 – 2 – 3 – 4 – 6 – 8 – 9
- VINCOLO AREPORTUALE
  - Limitazioni relative le altezze di edifici e manufatti costituendo ostacoli per la navigazione aerea (PR0b Norme Art. 61.1.1)
- ZONE DI RECUPERO
  - ambito urbano in cui sono possibili interventi di recupero edilizio (PR0b Norme Art. 23.1)

#### SG – studio geologico, idrogeologico e sismico

- CLASSIFICAZIONE SISMICA
  - Classe Sismica – Z3 (SG0 Relazione Art. 9.3)
- FATTIBILITÀ GEOLOGICA
  - Classe geologica – 2B (SG0 Relazione Art. 9.2)

#### SP – Studio Paesistico di dettaglio

- STUDIO PAESISTICO ( ai sensi dell'art. 50 del PTCP)

#### ULTERIORI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE:

- AMBITI INTERNI AI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RECUPERO
    - PPRCA – Piano Particolareggiato di recupero di Città Alta e Borgo Canale
- Scheda 140/I:

- Azioni di piano sulle forme fisiche: I – Conservazione (Norme art. 17)
- Azioni di piano sugli usi sociali: R-Residenza – mapp. 288 da sub. 701 a 707 (Norme art. 22)
- Azioni di piano sugli usi sociali: S-Servizi – mapp. 288 sub. 708-709 (Norme art. 22)
- Tipo di Intervento: spazi edificati: Rc risanamento conservativo–mapp.288 da sub. 701 a 707 (Norme art. 31)
- Nuova edificazione con caratteristiche definite – mapp. 288 sub. 708-709 (Norme art. 40)

Stante il combinato disposto normativo, NTA Piano delle Regole e Piano Particolareggiato di recupero di Città Alta e Borgo Canale, e Legge Regionale 27/2015, si riassumono le destinazioni ammissibili nei beni oggetto di valutazione.

Nel Fabbricato di cui il mapp. 288 ( sub. da 701 a 707) la destinazione ammessa è la residenza. Stante l'art.14 delle NTA del Piano delle Regole, Disposizioni particolari per la modifica delle destinazioni d'uso, l'insediamento delle funzioni ricettive (Tr1B) nelle tipologie di Bred and Breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze in edifici residenziali non determina il cambio di destinazione d'uso degli immobili, ai sensi della Legge 27/2015, art. 38, che rimanda agli art. 23-26-27-28-29

Al comma 9 dell'art. 38 riporta: Per le strutture ricettive non alberghiere di cui agli articoli 23, 26, 27, 28 e 29 non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e mantengono la destinazione urbanistica-residenziale.

Le strutture ricettive non alberghiere ammissibili, come dagli art. elencati, sono:

- Art. 23 - Case per ferie e ostelli per la gioventù
- Art. 26 - Case e appartamenti per vacanze
- Art. 27 - Foresterie lombarde
- Art. 28 - Locande e bed & breakfast
- Art. 29 - Definizione e caratteristiche di bed & breakfast.

## ASSETTO URBANISTICO GENERALE

Secondo l'Art. 24.1.1 delle NTA del PR, le unità sono comprese nel NS1 – Nucleo storico Città Alta, dove le modalità di intervento previste e le destinazioni d'uso ammesse ed escluse, sono regolate dalla disciplina del Piano Particolareggiato di recupero di Città Alta e Borgo Canale, a cui il Piano delle Regole rimanda integralmente. Sono sempre ammessi, comunque, interventi mirati alla rivitalizzazione, all'adeguamento dell'offerta dei servizi alla residenza, quelli legati alla promozione della vocazione turistica, e pertanto connesse alla funzioni ricettive ed alle

strutture destinate all'accoglienza, nelle sue varie e diverse declinazioni, in quanto coerente con gli obiettivi, le norme specifiche e le prescrizioni del predetto documento.

## Piano Particolareggiato di recupero di Città Alta e Borgo Canale

### Scheda 140/I

Sul mappale 288: sono ammesse le Residenze ( art. 22) e gli usi ricettivi non alberghieri per quanto sopra. Per Residenze si intendono:

- Residenze Urbane Permanenti
- Residenze Urbane Temporanee
- Convitti

Sul Mappale 288 sub. 708-709: sono consentiti i Servizi (art. 22-40) , con nuova edificazione.

Per Servizi si intendono ( si riporta estratto):

#### Servizi e attrezzature (S)

Ai fini della rappresentazione nelle tavole di piano sono individuate le seguenti sigle:

- Sa) Servizi di assistenza sociale e sanitaria:
  - Sa.1 centri di assistenza
  - Sa.2 case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi)
- Sb) Servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo)
- Sd) Servizi per la cultura il culto e lo spettacolo:
  - Sd.1 musei
  - Sd.2 teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo
  - Sd.3 chiese, conventi, oratori e luoghi di culto
  - Sd.4 biblioteche
- Sd\*) Attrezzature religiose esistenti d' interesse generale (conventi, monasteri, case generalizie, seminari)
- Si) Servizi per l'istruzione superiore:
  - Si.1 scuole non dell'obbligo
  - Si.3 scuole speciali
- St) Servizi tecnici e amministrativi:
  - St.1 stazioni dei trasporti
  - St.2 impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas
  - St.4 servizi postelegrafonici e telefonici
  - St.5 servizi comunali e della protezione civile
  - St.7 attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari
  - St.8 farmacie
- Sr) Servizi sociali e ricreativi:
  - Sr.1 centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti
  - Sr.3 biblioteche rionali
- Ss) Servizi sportivi:
  - Ss.1 palestre, piscine
- Su) Università e servizi universitari:
  - Su.1 attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi)
  - Su.2 scuole speciali di livello universitario

Per quanto concerne la SLP edificabile, la scheda riporta che sono consentiti 3 piani da 310 mq, oltre la possibilità di realizzare un piano interrato da adibire a cantine in aggiunta alla SLP assegnata di 930 mq.

Si riporta un estratto della scheda di intervento 140/I:



Da quanto sopra, si evince che nel sub. 708 e 709, attualmente magazzino e area a verde, è possibile edificare una residenza sociale, ovvero una casa di cura, con una SLP di 930 mq oltre piano interrato da adibire a cantine per 310 mq.

**Classe energetica:**

sub. 702 – Classe G

EP gl,nren 565.72 kWh/m<sup>2</sup> anno

sub. 703 – Classe G

EP gl,nren 629.17 kWh/m<sup>2</sup> anno

sub. 704 – Classe G

EP gl,nren 489.33 kWh/m<sup>2</sup> anno

sub. 706 – Classe G

EP gl,nren 394.26 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Ulteriori informazioni:**