

Saronno, 08/05/2025  
Rif. Int. 047b-2025.doc

Al Sig. Sindaco  
del Comune di Martinengo  
Piazza Maggiore 1  
24057 Bergamo (BG)

**OGGETTO: Istanza di aggiornamento delle superfici fondiarie in prossimità del complesso immobiliare della Congregazione della Sacra Famiglia in via dell'Incoronata 1, Martinengo (BG)**

Con la presente,  
geom. Davide Guzzetti iscritto all'albo professionale dei geometri della Provincia di Varese al n°2245 e arch. Alessandro Guzzetti, iscritto all'albo professionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e conservatori della provincia di Milano al n°21152, con studio in via Varese 184b Saronno (VA), in qualità di tecnici incaricati dalla proprietà, Congregazione della Sacra Famiglia con sede in Martinengo, via dell'Incoronata 1, legalmente rappresentata da Paris Gianmarco C.F. PRSGMR67D11I628R

- con riferimento all'istanza presentata in data 16.04.2025 prot. n.8228
- a seguito dell'incontro e confronto tecnico avvenuto in data 06.05.25 presso vostri uffici alla presenza del sig. Sindaco e dell'Arch. Gian Paolo Ranica

### TRASMETTONO

la documentazione allegata come richiesta quale perfezionamento della istanza finalizzata all'aggiornamento dello stato di fatto e di diritto delle superfici fondiarie in prossimità delle proprietà immobiliari in via dell'Incoronata 1.

La presente per il contenuto descrittivo annulla e sostituisce la ns precedente Rif. Int. 047a-2025.doc del 08.04 25

### Premesse

In occasione dell'incontro presso gli uffici dell'amministrazione Comunale in data 15.11.24, ci si è confrontati in merito alla situazione in essere.

Si è riscontrato che varie attività e sviluppi sul territorio, avvenute in buona fede negli ultimi 25 anni circa, esercitate sia dall'amministrazione Comunale, sia dalla Congregazione, sia da terzi per recenti interventi urbanistici, hanno generato una situazione d'uso dei sedimi fondiari differente dai sedimi di effettiva proprietà privata e pubblica.

Il prolungamento in linearità della strada via dell'Incoronata a collegarsi con il parcheggio definito dal piano attuativo "Fontanile Riberto Atp04" è avvenuto con occupazione e su sedime privato di proprietà della Congregazione, mantenendo il tracciato della vecchia sede stradale in parte a pista ciclopeditoneale.

La recinzione posizionata sul limite della pista ciclabile in prospetto alla scuola edificata con P.d.C. 11/2004 e successive varianti, ha di fatto concesso la realizzazione di un'unica area tra il fabbricato e la recinzione che è di uso della Congregazione. Una fascia di circa 6 metri di quest'area aderente alla recinzione corrisponde nelle mappe catastali al sedime di una strada, la cui identificazione, necessità di uso ed utilizzo è venuto meno data la realizzazione della nuova strada e parcheggio di cui al piano attuativo "Fontanile Riberto Atp04".

La realizzazione di recinzioni fronte strada della congregazione conforme al progetto di piano attuativo "Fontanile Riberto Atp04", ha a sua volta modificato il confine delle superfici fondiarie tra pubblico e privato.



La situazione in essere sopra riassunta può essere stata generata anche dai lavori di interrimento e modifica dei tracciati dei corsi di acqua, avendone accertato con il Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca (CBBG) la difformità dei tracciati tra stato di fatto e mappe, piuttosto che per accordi tra le parti di precedenti soggetti pubblico / privato che poi non hanno avuto seguito.

Quanto definito con il CBBG è in fase di aggiornamento e rettifica, come dalla documentazione già protocollata e agli atti presso gli uffici del CBBG e da questi trasmessi agli uffici tecnici comunali per aggiornamento delle cartografie di PGT. Per quanto alle cartografie e documentazione di aggiornamento delle carte tecniche in merito alla qualità del dato, si rimanda alla relazione tecnica allegata alle tavole trasmesse al CBBG.

Come concordato in occasione dell'incontro del 15.11.24 e rinnovato nell'incontro del 06.05.25, la Congregazione si è fatta carico delle attività tecnico professionali per redigere nuove cartografie rappresentative dello stato di fatto dei luoghi secondo le attuali procedure e disposizioni regionali e ministeriali; cartografie che identificano le difformità rispetto alle cartografie delle mappe oggi agli atti presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

Tutto ciò premesso

La Congregazione chiede e confida nella ridefinizione bonaria dei sedimi fondiari in base allo stato attuale di utilizzo, ed identifica:

1. **Sedime A, di superficie di mq 710.** Porzione di proprietà della Congregazione. Oggi in parte occupata e utilizzata da nuova strada asfaltata di uso pubblico, realizzata dalla amministrazione comunale, prolungamento e collegamento della via dell'Incoronata al nuovo parcheggio realizzato secondo piano attuativo "Fontanile Riberto Atp04". Strada che mantiene un andamento lineare dalla strada statale SS 498 sino al nuovo parcheggio del piano attuativo "Fontanile Riberto Atp04".
2. **Sedime B di superficie di mq 980.** Porzione di proprietà dell'amministrazione Comunale. Nelle mappe catastali corrisponde a una parte del sedime stradale originario, prospettante la proprietà della Congregazione, corrispondente alla porzione della parte finale della via dell'Incoronata, sedime di fatto modificato a partire dal 2004 dopo la realizzazione della scuola e del piazzale antistante la scuola. Oggi, per la porzione prospettante l'edificio scolastico la superficie a strada è inglobata e facente parte del piazzale tra edificio e recinzione e quindi di uso della Congregazione, mentre per la porzione in aderenza alla zona a verde corrisponde al tratto in parte di pista ciclabile; questa ultima porzione, che si fonderà con la restante superficie asfalta e a verde della Congregazione a costituirne un unico lotto, sarà oggetto di futura riprogettazione finalizzata a valorizzare la parte antistante la Chiesa e il Convento di Maria Incoronata.
3. **Sedime C di superficie totale di mq 10.** Superficie di proprietà della Congregazione. Nel sottosuolo è presente una cameretta di elevate dimensioni facente parte della rete di smaltimento delle acque de CBBG. Rettifica dei confini tra mappali privati e mappali della pubblica amministrazione necessaria a garantirne accessibilità e manutenzioni.
4. **Sedime D di superficie totale di mq 310.** Superficie di proprietà della Congregazione. Esterna alle recinzioni realizzate dalla Congregazione. Oggi di fatto già sede stradale pubblica ricompresa nei sedimi asfaltati stradali e di completamento come da progetto secondo il piano attuativo "Fontanile Riberto Atp04", in parte ad aiuola a verde. Nel sottosuolo insistono condotti fognari e camerette facenti parte della rete di smaltimento delle acque de CBBG.



Di fatto in base ai frazionamenti delle superfici fondiarie e dei corrispettivi utilizzi tra pubblico e privato, la Congregazione è disposta a cedere all'amministrazione Comunale il sedime A, il sedime C e il sedime D, per complessivi mq 1030, ricevendo a compensazione e permuta dalla amministrazione Comunale il sedime B per complessivi mq 980, con mq 50 a favore dell'amministrazione Comunale.

Si dà atto che nel sottosuolo delle superfici oggetto di identificazione sussistono sottoservizi sia di proprietà dell'amministrazione comunale sia della Congregazione sia del CBBG, che costituiranno servitù e saranno rappresentate nei documenti necessari alla definizione degli atti.

La Congregazione si è proposta quale parte attiva e con costi a proprio carico per:

- le attività tecnico professionali necessarie alla definizione della documentazione allegata alla presente istanza,
- per la documentazione e le pratiche di frazionamento presso l'Agenzia delle Entrate, di cui agli elaborati di frazionamento predisposti ed allegati alla presente e per le dovute procedure.
- per la realizzazione della segnaletica orizzontale sulla sede asfaltata della parte finale della via dell'Incoronata, come da progetto di cui alla tavola 004.
- per il tracciamento al suolo del nuovo confine definito di cui alla documentazione allegata.
- per l'identificazione e il rilievo dei sedimi dei corsi d'acqua su suolo pubblico e a predisporre secondo le procedure e normative regionali la documentazione necessaria alla regolarizzazione delle mappe da parte del Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca; protocollo del 12.03.2025 registrato con n.2857 del 13.03.2025.

La Congregazione si propone inoltre quale parte attiva per le manutenzioni ordinarie del taglio del prato delle superfici a verde oggetto di cessione sopra descritte come identificate nell'elaborato 2 e per quanto al taglio e manutenzione ordinaria delle piante esistenti già di proprietà dell'amministrazione Comunale sulla via dell'Incoronata tra il sedime stradale e il terreno ad uso parcheggio di proprietà della Congregazione.

Si rimanda alla documentazione già trasmessa, protocollo. n.8228 16.04.2025.

- elaborato grafico pdf "Rilievo stato di fatto-Tavola 001"
- mappe oggi agli atti presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio (portale SISTER)
- elaborato grafico pdf "stato finale tracciato via incoronata-Tavola 002"
- elaborato grafico pdf "superfici differenti sedimi-Tavola 003"
- elaborato grafico pdf "identificazione aree manutenzione ordinarie-Tavola 004"
- ortofoto generata da rilievo laser scanner con drone
- documento di identità legale rappresentante Congregazione della Sacra Famiglia, Padre Gianmarco Paris.

Si rimanda alla documentazione allegata ad integrazione della pratica

- documentazione fotografia con georiferimento
- elaborati di predisposizione tipo frazionamento
- elaborato grafico pdf "identificazione aree manutenzione ordinarie-Tavola 004", che annulla e sostituisce la precedente
- elaborato grafico pdf "Tavola 005"

Il tecnico Geom. Davide Guzzetti