



allegato A1)

Argenta 02 luglio 2025

RELAZIONE TECNICA

Unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà comunale, sita in ARGENTA
(capoluogo), via Vinarola n.c. 7

Il sottoscritto Ing. Leonardo Nascosi, incaricato con D.S. n. 37 del 31.12.2024, in qualità di Dirigente del Settore OOPP e Patrimonio del Comune di Argenta (FE) domiciliato per la carica presso Argenta in P.zza Garibaldi n. 3, nell'interesse dell'Amministrazione Comunale redige la presente Relazione Tecnica:

RELAZIONE GENERALE**OGGETTO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà comunale, sita in ARGENTA (capoluogo), via Vinarola c.n. 7. L'unità immobiliare è parte di un fabbricato multi-scala sviluppato su due piani fuori terra, senza ascensore, la cui prima edificazione risale agli anni 1920-'25, distrutta parzialmente dalla guerra viene ricostruita nel 1950, in seguito è stata in gran parte ristrutturata nel 1995.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali-Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna, con nota Prot. 11371 del 05/12/2004 ad oggetto "ARGENTA (FE) – Elenchi degli immobili di proprietà comunale ex art. 3 D.P.R. 283/00 – Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004" ha comunicato l'assenza di requisiti di interesse storico artistico, per l'immobile in oggetto (n. 42 Appartamenti via Vinarola – identificato al foglio 110, part. 123).

L'edificio comprende 10 alloggi, di cui due già venduti a privati e gli altri otto ancora in regime di locazione.

CONSISTENZA:

- Superficie residenziale netta: 90,88 mq (+ 15% per murature perimetrali e tramezzature interne) = **104,51 mq lordi**;
- Superficie accessoria:
 - Garage al piano terreno: 14,09 mq netti (+ 15% per murature perimetrali) = **16,20 mq lordi**;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è identificato catastalmente e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Argenta come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
110	123	44	A/3 (alloggio)	2	5 vani	Totale: 110 mq Totale: escluse aree scoperte**: 110 mq	€. 542,28
110	123	45	C/6 (garage)	2	14,00 mq	Totale: 18 mq	€. 55,67

VALUTAZIONE TECNICA**Conformità Catastale:**

Premesso che la conformità catastale da dichiarare negli atti pubblici, si limita alla planimetria e ai dati catastali (categoria, classe, vani, ecc.), questo perché è con la planimetria stessa che si attribuisce la rendita



catastale e il Catasto è l'Anagrafe tributaria degli immobili, pertanto la conformità catastale, con le sue sanzioni di nullità, vale solo per la planimetria e i dati catastali (che devono corrispondere allo stato di fatto).

Dopo aver acquisito i dati cartografici catastali è stato verificato che:

1) L'Estratto di Mappa **NON** è conforme allo Stato dei Luoghi, trattasi di difformità non rilevante da influire sul calcolo della rendita catastale, ma è consigliabile risolvere le discrepanze rispetto al foglio di mappa e all'elaborato planimetrico, onde evitare confusioni e imprecisioni con conseguenti responsabilità di tipo civilistico nei confronti dei promissari acquirenti;

2) L'Elaborato Planimetrico **NON** è conforme allo Stato dei Luoghi, trattasi di difformità non rilevante da influire sul calcolo della rendita catastale, ma è consigliabile risolvere le discrepanze rispetto al foglio di mappa e all'elaborato planimetrico, onde evitare confusioni e imprecisioni con conseguenti responsabilità di tipo civilistico nei confronti dei promissari acquirenti;

3) le planimetrie catastali, sono conformi allo stato di fatto (le misure sono conformi, la disposizione planimetrica è conforme, i vani sono conformi e le altezze risultano conformi).

Pertanto ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/1985 come modificata ed integrata dal D.L. 21 maggio 2010 n. 78, si è constatato che:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autentica si allega;
- i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova documentazione/planimetria catastale ai sensi della vigente normativa, si evidenzia comunque opportuno sistemare L'E.d.M. e L'Elaborato Planimetrico per le motivazioni di cui sopra;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

Titoli di Provenienza:

- Atto Notaio Giacomelli in data 02 ottobre 1920 Rep. n. 3015;
 - Atto Notaio Giacomelli in data 12 maggio 1921 Rep. n. 3481;
- (dati reperiti da Inventario Beni Immobili – BENI RUSTICI – Comune di Argenta 15/07/1929)

Attestazione Stato legittimo:

In relazione all'immobile sito in Argenta, via Vinarola, n. 7, si certifica che risulta realizzato in virtù di:

Provvedimenti edilizi anteriori al 1° settembre 1967

- Permesso di abitabilità rilasciato in data 10/09/1951 n. 6231/604;

Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967

- Delibera Giunta Comunale n. 180 del 02/02/1993 "Approvazione progetto di recupero casa comunale compresa fra le vie Aleotti, Vinarola e Piazza della Cintura in Argenta Capoluogo – Biennio 1988/1989 – Leggi n. 457/1978 e n. 67/1988";
- Delibera Giunta Comunale n. 181 del 07/04/1998 "Lavori recupero casa comunale in Argenta tra le vie Aleotti, Vinarola e Piazza Cintura – Approvazione certificato regolare esecuzione"

Al riguardo si attesta che lo stato di fatto dell'immobile è nel suo stato legittimo, ai sensi del comma 1-bis introdotto dalla legge 120/2020 all'art. 9 del DPR 380/2001.

INTERVENTI MANUTENTIVI E SEGNALAZIONI DI A.C.E.R.



- Nessun Intervento di rilievo eseguito da IACP/ACER antecedente il 2006;
- Nessun Intervento di rilievo eseguito da ACER dopo il 2006;
- Per l'alloggio in oggetto, negli anni dal 2013 al 2016 sono state segnalate più volte al Global Service manutentivo problematiche relative ad infiltrazioni di acque meteoriche, provenienti sia dal tetto che dai muri perimetrali dell'immobile;

Attestato Prestazione Energetica:

Soggetto Certificatore 02704 Geom. Baldassari Nicola, Attestato n. 02704-684976-2025 rilasciato in data 12.04.2025 valido fino al 12.04.2035.

Impianti:

Si dichiara che gli impianti che corredano l'immobile sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro installazione e sprovvisti delle relative certificazioni.

Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

C.D.U. n. 41 del 14.02.2025 Prot.I.0003736 del 14.02.2025.

Si allega:

- 1) Documentazione Catastale con indicazione delle modifiche da effettuare;

F.to in Digitale

il Dirigente Settore OOPP e Patrimonio

Ing. Leonardo Nascosi

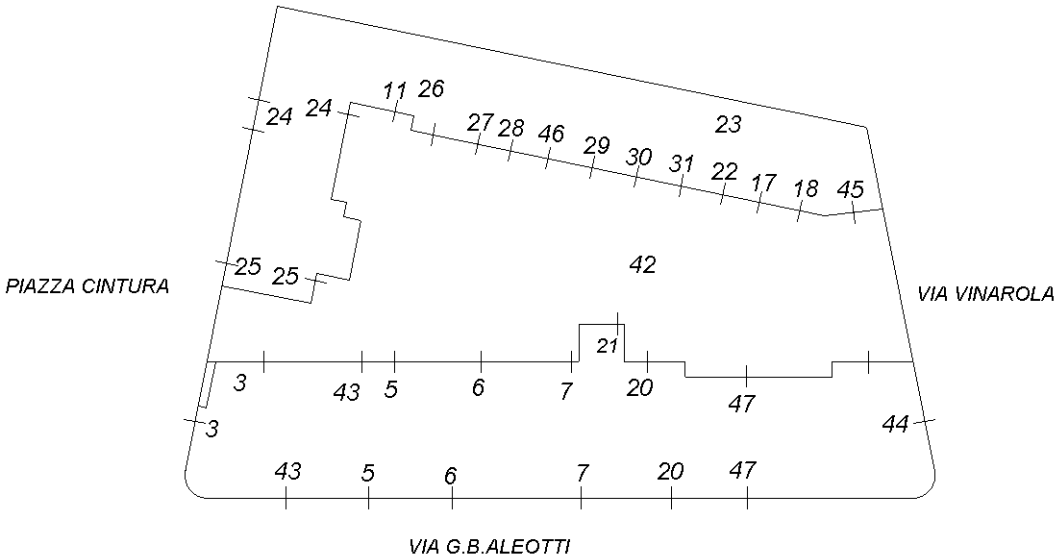
(1) Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Argenta.



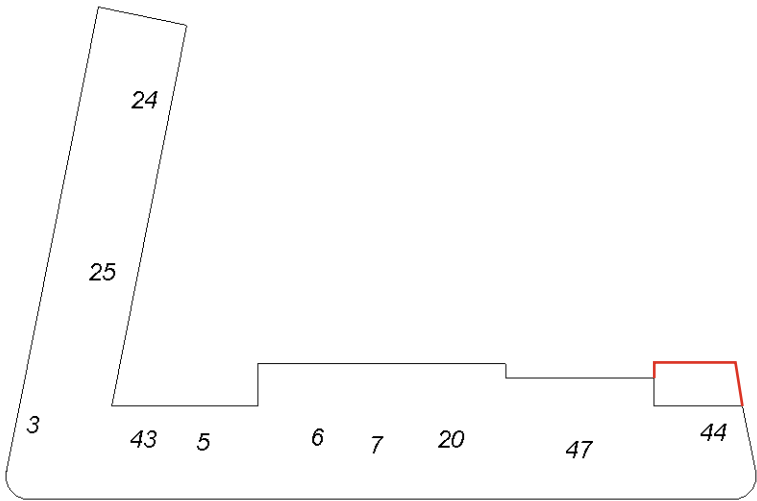
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ornoffi Gianfranco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Ferrara	N. 1580

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ferrara

Comune di Argenta			Protocollo n. 000129525 del 14/06/2002	
Sezione:	Foglio: 110	Particella: 123	Tipo Mappale n. 61074	del 22/03/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500	



PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PRIMO PIANO

