



allegato F1)

Argenta 02 luglio 2025

RELAZIONE TECNICA

Unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà comunale, sita in ARGENTA
(S.M.Codifiume), via Cesare Gnudi n.c. 5

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:**

Unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà comunale, sita in ARGENTA (Santa Maria Codifiume), via Cesare Gnudi n. 5 (Cod.Reg. 38.001.0155.01.01), attualmente vuota.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare in esame è parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, senza ascensore. L'edificio, costruito nel 1955/58, è composto da quattro alloggi, 2 dei quali già di proprietà privata. Considerata la data di ultimazione dell'immobile (1958) si ritiene che alla data attuale, non sussista il requisito temporale necessario per sottoporre il bene alla verifica dell'interesse culturale (VIC) ai sensi degli artt. 10 e 12-16 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi **scadente** (vedi documentazione fotografica allegata).

CONSISTENZA:

- Superficie residenziale netta: 68,89 mq (+ 15% per murature perimetrali e tramezzature interne) = **79,22 mq lordi**
- Superficie accessoria:
 - Cantina esterna P.T.: 5,96 mq netti (+15% di murature perimetrali),= **6,85 mq lordi**
 - Corte esterna esclusiva fronte strada: **20,00 mq netti**

UBICAZIONE E COMPOSIZIONE:

L'immobile si sviluppa su due piani, Terra e Primo senza ascensore:

- **Piano terra:** ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, sottoscala ad uso ripostiglio e angolo cottura, vano scala interno esclusivo più un ripostiglio esterno.
- **Piano primo:** due camere da letto (una singola e una matrimoniale), bagno e disimpegno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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
28	122	7 1	A/3 (alloggio)	1	5 vani	Totale: 95 mq Totale: escluse aree scoperte**: 95 mq	€. 464,81



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; in quanto si rileva la presenza sulla corte comune del complesso (sub. 5) e sul retro dello stesso, 2 fabbricati in muratura con copertura in eternit della dimensione di circa ml. 3,00*5,00 ciascuno.

Detti manufatti utilizzati presumibilmente per box/ricovero attrezzi e materiale vario, per cui non si è a conoscenza del soggetto che li ha realizzati, e a tutt'oggi i proprietari dei 2 alloggi privati negano di averli costruiti, e tanto meno di utilizzarli, essendo privi di titolo edilizio, sebbene possano essere considerati di realizzazione ante '67, risultano in uno stato di conservazione scadente, pertanto si consiglia la completa demolizione degli stessi, prima della cessione dell'alloggio stesso.

2) L'Elaborato Planimetrico NON è conforme allo Stato dei Luoghi, per quanto espresso al punto 1);

3) la planimetria catastale, è conforme allo Stato dei Luoghi, a parte la mancata individuazione di una piccola apertura sul lato retrostante della cantina esterna non comunicante, difformità che è presumibile sia stata effettuata ante '67 e che in ogni caso non influisce sul calcolo della rendita catastale, e da luogo all'obbligo di presentazione di una nuova documentazione/planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

Pertanto ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal DL 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, e 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.
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

Titoli di Provenienza:

In proprietà dalla costruzione dell'immobile;

Attestazione Stato legittimo:

In relazione all'immobile sito in S.M.Codifiume, via Gnudi n.c. 5, si certifica che risulta realizzato in virtù di:

Provvedimenti edilizi anteriori al 1° settembre 1967 :

- Delibera di Consiglio Comunale n. 80/a del 15/10/1955 ad oggetto: "Case Popolarissime e Popolari – Sostituzione dei progetti tecnici comunali con progetti tipo dello Stato (case popolarissime)." Si approva il Progetto di case Popolarissime finanziate con mutuo INA 21856/1955, complessivi 15 fabbricati di 2 piani, a 2 alloggi affiancati ognuno, di tipo "popolarissimo" da erigersi nelle frazioni di Traghetto (6), Anita (3), Consandolo (2), Ospital Monacale (1) San Biagio (1) Santa Maria Codifiume (2).
Lavori ultimati in data 30/09/1958, Collaudo a nome dell'Ing. Arch. Giorgio Gandini in data 15/07/1959;

Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967 :

- Licenza Edilizia n. 9340 del 08/03/1974 (pratica n. 9487 di archivio - [PR111-00034645]) a nome G.F. per "installazione prefabbricato da adibire ad uso rimessa in via Cesare Gnudi, 5 – S.M.Codifiume".



Il Fabbricato ad uso autorimessa oggetto della Licenza 9340 ad oggi non è più presente da google earth street view si vede in una ripresa datata ottobre 2011, rimosso da ACER;

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 ESEGUITI DA ACER (vengono elencati solo i principali):

- **ante 2006** = Nessun intervento rilevante eseguito;
- **anno 2015** = Rifacimento IMPIANTO ELETTRICO. Eseguito nell'ambito dell'appalto di Global Service manutentivo. Lavoro extra-canone. Spesi € netti 1.740,09 come da contabilità dettagliata di ACER. (DI.CO. Impianto Elettrico alloggio in data 22/02/2016);

Attestato Prestazione Energetica:

Soggetto Certificatore 02704 Geom. Baldassari Nicola, Attestato n. 02704-684975-2025 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 a parte per la DI.CO. Impianto Elettrico sopra citata;

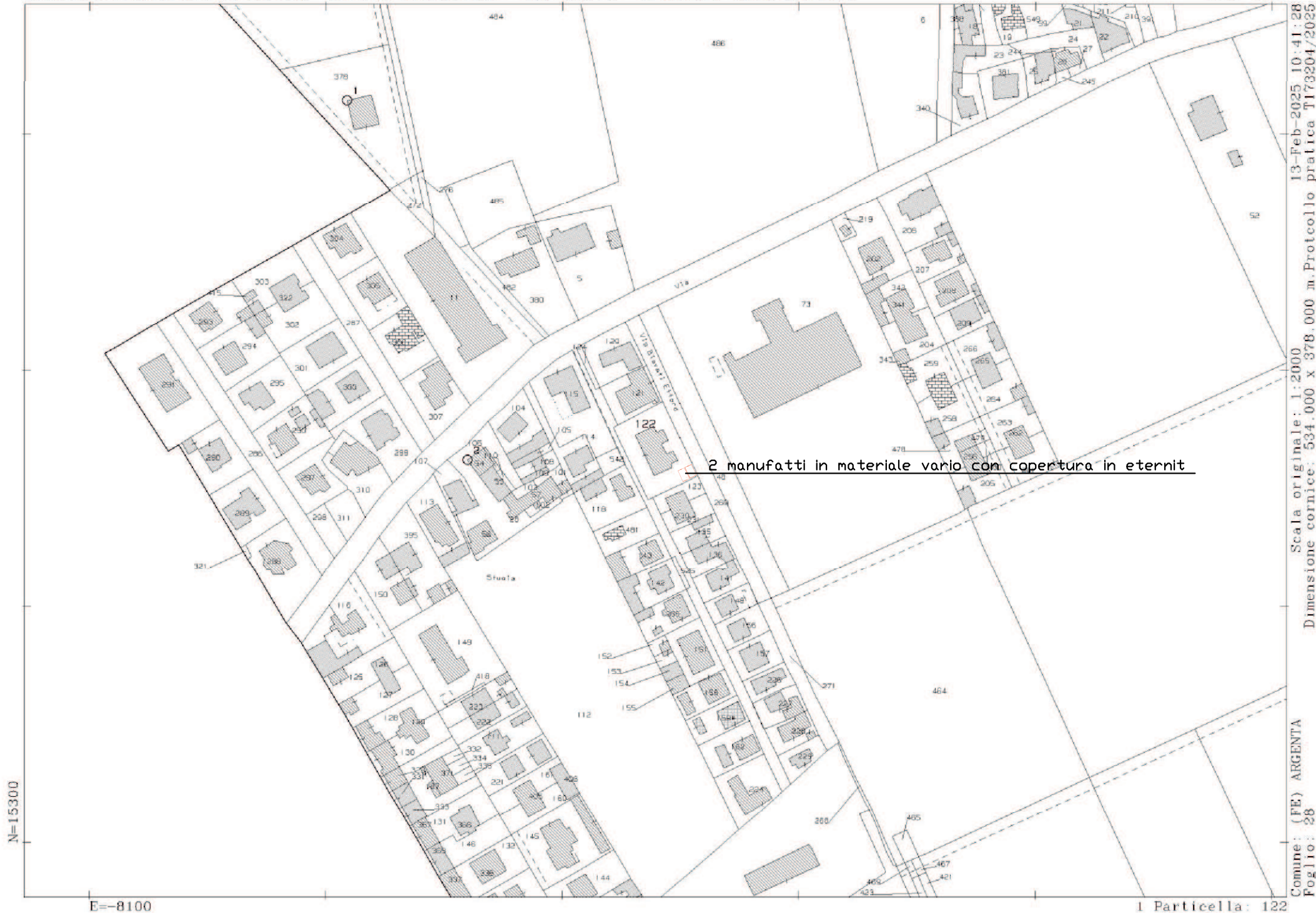
NOTE:

Si allega:

- 1) Estratto di Mappa Catastale con indicazione sommaria dei fabbricati da demolire,

F.to in digitale
Il Tecnico Estimatore
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.



Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T173204/2025

Comune: (FE) ARGENTA
Foglio: 28

13-Feb-2025 10:41:28