



Livorno, 22/04/2024

CANTIERE MANTA, Via del Boscaiolo,

Catasto fabbricati Fg. 15 part. 939 Comune di Santa Fiora (GR)

N° 6 appartamenti:

Committente Coop. Manta, Siena in concordato

RELAZIONE TECNICA GENERALE

- 1. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO, CRONISTORIA EDILIZIO-URBANISTICA**
- 2. DESCRIZIONE TECNICA DEL FABBRICATO**
- 3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE**
- 4. NOTE SUL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLE LOTTIZZAZIONE**

Io sottoscritto Dott. Ing. Matteo Fusaro, nato a Luino (VA) il 15/09/1973, C.F. FSRMTT73P15E734Y, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al N.1868, con studio in Livorno, piazza G. Matteotti 40, su incarico affidatomi da:

Dott. Giovanni NARDI, C.F. NRDGNN62C11I726S, liquidatore giudiziale del Concordato Preventivo 14/2012 di "Manta Società Cooperativa Edilizia", procedo alla stesura della presente relazione tecnica del fabbricato sito in Loc. Bagnolo, via del Boscaiolo snc, Comune di Santa Fiora (GR), catasto fabbricati Fg. 15 part. 939.



1. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO, CRONISTORIA EDILIZIO-URBANISTICA

Il progetto della presente relazione riguarda un immobile in corso di costruzione sito in via del Boscaiolo, loc. Bagnolo, Comune di Santa Fiora, Grosseto, denominato "EDIFICIO A" all'interno della lottizzazione di via del Boscaiolo, censito al Nuovo Catasto Fabbricati nel Comune di Santa Fiora al Foglio 15 Part. 939.

L'immobile costituito ad oggi da 6 unità immobiliari, come meglio di seguito descritto, rientra in una lottizzazione oggetto di convenzione fra il Comune di Santa Fiora e la cooperativa "N.I.C.E. srl di Grosseto, avente oggetto:

"Convenzione per sistemazione urbanistica e relativa alla lottizzazione in zona denominata poggio del Cassaio - Bagnolo, frazione di Santa Fiora (GR), via della Colonia del 02/03/1995" (ALLEGATO A).

Alla convenzione fa seguito la "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, Concessione N° 1299 prot. N° 517/92, Comune di Santa Fiora data 13/03/1995", (ALLEGATO B).

Negli atti recuperati presso i committenti seguono:

estratto della relazione tecnica illustrativa con oggetto "Opere di completamento lottizzazione in Bagnolo loc. Poggio del Cassaio via del Boscaiolo, a firma del Geom. Capuccini Luca, progetto e relazione datati 19/01/2004 e protocollati presso l'Ufficio Tecnico Comunale il 30/07/2004" (ALLEGATO C).

A seguito di Permuta (reperitorio N. 162394 raccolta N. 44706, registrata in Grosseto il 24/08/2004 al N° 100050 Mod. UVA e trascritto in data 26/08/2004 n. 14334/9191), la NICE srl cede in permuta alla Manta Soc. Cooperativa Siena, le aree edificabili dei Locci C ed A, oltre ad area a verde destinata a verde pubblico e l'area destinata



alla realizzazione della strada pubblica (ALLEGATO D).

Per quanto inerente l'edificio A, segue la presentazione del Pratica Edile n° 1524 Prot. N° 8832/2003 per l'edificio in posizione A della lottizzazione in Bagnolo di Santa Fiora, località Poggio del Cassaio, via del Boscaiolo a firma dello Studio Tecnico Associato Capuccini, via delle mura 5/7 Santa Fiora (GR), del quale si allega la planimetria generale (ALLEGATO E)

Il suddetto Permesso prevedeva la realizzazione di quattro appartamenti terratetto, con struttura in cemento armato, costituiti da un piano seminterrato adibito a garages, e due piani fuori terra.

Il progetto strutturale depositato presso il Genio civile Regione Toscana Grosseto, ottiene l'autorizzazione N° 45 del 25/09/2006, Progetto N° 45 179071/44 del 22/06/2006. (ALLEGATO F)

Il progetto termico ex Legge 10 è a firma del P.I. Maurizio Cerrai, Livorno.

Segue la comunicazione inizio lavori del 17/01/2007.

Il 14/07/2009 viene richiesta una proroga al P.C.

In data 04-06-2010 viene presentata la variante architettonica per dividere i due terratetto laterali in due appartamenti separati, con la realizzazione di scale esterne oggetto della variante strutturale Genio Civile Grosseto del 07/09/10 (ALLEGATO G).

I lavori proseguirono pressoché regolarmente fino al 2012 con l'ultimazione dei getti, dei tamponamenti, degli intonaci ed anche dei manti di copertura.

A seguito del fallimento dell'R.D. costruzioni il cantiere fu abbandonato per diversi anni.



In data 01/06/2017 viene presentata SCIA per l'ultimazione di un appartamento posto al piano primo lato rondò.

Segue 2° variante strutturale del 26/03/2018 (ALLEGATO H)

I lavori si interrompono nuovamente nel febbraio 2020 per l'epidemia COVID-19, senza poi riprendere

La fine lavori strutturali ha data 22/06/2023 (ALLEGATO I)

Alla data odierna è in corso il collaudo delle opere strutturali.

2. DESCRIZIONE TECNICA DEL FABBRICATO

Il fabbricato è realizzato con strutture in C.A. e solai in laterocemento. I tamponamenti esterni sono realizzati con blocco tipo POROTON® termico, i tamponamenti interni in blocchi forati da 8 cm.

Al piano seminterrato si trovano 4 garage, con possibilità di ospitare dei servizi igienici. Le strutture sono costituite da setti in cemento armato, con rampe di accesso carrabili.

La struttura si sviluppa poi al piano terreno, piano primo, ed un sottotetto praticabile non abitabile.

I due immobili centrali si sviluppano dal garage del piano interrato al piano sottotetto praticabile. Progettamente erano state previste scale leggere in legno per l'accesso ai sottotetti, ad oggi non realizzate.

I due corpi di fabbrica laterali sono entrambi suddivisi in due immobili: all'appartamento del piano terreno è associato il garage seminterrato, agli



appartamenti del piano primo è associato il sottotetto accessibile. Si accede al piano primo tramite scale esterne.

I quattro blocchi di appartamenti hanno una superficie lorda in pianta di circa 46.90mq.

Agli immobili sono in via progettuale assegnate delle aree private a giardino e parcheggi esterni, come da planimetria allegata. Al fabbricato, sempre in via progettuale, è associato un'area a verde privato ad uso pubblico di circa 583 mq (area urbana facente parte del Foglio 15 Part. 939 Sub. 7). Nell'area a verde è posizionato un serbatoio interrato di GPL attualmente regolarmente in funzione a servizio del fabbricato adiacente, ma dimensionato per più utenze.

Lo schema planimetrico delle aree ed il dettaglio delle planimetrie dei singoli appartamenti come risultano dall'ultima variante presentata sono descritti nelle 3 tavole dell'ALLEGATO L. Le 6 unità immobiliari sono riportate nelle planimetrie con numero progressivo da 1 a 6. L'immobile si completa con i sub 8 (Bene comune non censibile) e 9 (Categoria F/1^b) Consistenza 4 mq).

L'indicazione catastale segue la medesima numerazione. La documentazione catastale è riportata nell'allegato M.

Gli appartamenti sono accatastrati in Categoria F/3, si rimanda all'allegato M per un immediato riscontro delle planimetrie castali.

3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE

A seguito delle ripetute interruzioni del cantiere, l'immobile si trova attualmente in stato di abbandono.

Al 2017 erano stati ultimati:

- gli intonaci esterni ed interni,



- i manti di copertura con le linee vita come da normativa allora vigente (DPGR 23.11.05, n. 62/R),
- gli infissi esterni
- gli impianti elettrici
- impianti termici di tipo tradizionale con radiatori e caldaie e gas (queste ultime non ancora installate)
- impianti idrici

Al momento della redazione della presente relazione si rileva che:

diversi infissi esterni sono stati rubati, parte dell'impianti elettrici rimossi, come anche alcuni corpi radianti e parti dell'impianto idrico ed i sanitari.

I locali seminterrati sono al grezzo, la scala esterna dell'appartamento 4 è al grezzo. Parte del manto di copertura risulta rovinato.

L'immobile non è ancora allacciato ai servizi di acqua potabile (acquedotto del Fiora) ed energia elettrica.

4. NOTE SUL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLE LOTTIZZAZIONE

L'accettazione delle Attestazioni asseverati di Agibilità per gli appartamenti potrà essere accettata dal Comune di Santa Fiora solo a seguito della consegna e relativo collaudo delle opere di urbanizzazioni primaria consistenti nel completamento di un tratto di via del Boscaiolo.

Attualmente risultano realizzati ma non collaudati i sottoservizi di rete elettrica, l'illuminazione pubblica, la rete delle acque bianche ed acque nere, e la rete di adduzione acqua potabile.



Rimangono da ultimare alcuni tratti di binder della strada, e lo strato di usura su tutto lo sviluppo della strada.

Le particelle facenti di proprietà Manta facenti parte del suddetto completamento, da cedere al Comune di Santa Fiora, sono quindi le seguenti del foglio 15:

- Part. 841, da frazionare successivamente, in parte a destinazione area privata ed in parte area a parcheggio pubblico,
- Part. 882, area verde incolta,
- Part. 843 parte stradale,
- Part. 878 parte stradale, non definita,
- Part. 877 parte stradale,
- Part. 879 parte stradale, parcheggi
- Part. 686 parte stradale, parcheggi

Il documento meno recente ritrovato agli atti della documentazione inerente la lottizzazione di via del Boscaiolo, è la "Convenzione per sistemazione urbanistica e relativa lottizzazione in zona denominata poggio del Cassaio - Bagnolo, frazione di Santa Fiora (GR), via della Colonia, del 02/03/1995".

Alla convenzione seguì quindi la: "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, Concessione N° 1299 prot. N° 517/92, data 13/03/1995".

Fu quindi presentato dal sottoscritto il "PERMESSO DI COSTRUIRE N° 3686 DEL 04/04/2017", con inizio lavori avranno inizio in data 19/10/2017, inerente "ultimazione opere di urbanizzazione primaria di cui alla concessione 1229 prot. 517/92 del 13/03/95 , integrazione del 30/07/04 e tavola esecutiva del 27/12/06"



A seguito dei rallentamenti per la pandemia Covid-19 ed un ulteriore blocco cantiere, fu presentata la successiva "variante Pratica Edilizia prot N. 5744 del 15/04/2022, Permesso di Costruire N. n.4/2023" , rilasciata da UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA Prot. 17007 – 6 – 3 del 15/11/2023, per la quale non è stata ancora inviata la "Comunicazione inizio lavori" come previsto dall'art. 133 LrT 65/14.

ALLEGATI:

- A convenzione NICE- COMUNE DI SANTA FIORA
- B concessione edilizia Lottizzazione COMUNE DI SANTA FIORA
- C RELAZIONE TECNICA LOTTIZZAZIONE
- D PERMUTA NICE - MANTA
- E pratica edilizia 1524/2003 COMUNE DI SANTA FIORA
- F Primo deposito Genio Civile Regione Toscana
- G variante 1 Genio Civile Regione Toscana
- H variante 2 Genio Civile Regione Toscana
- I fine lavori opere strutturali Genio Civile Regione Toscana
- L tavole architettoniche
- M documentazione catastale
- N documentazione fotografica

Il tecnico incaricato

Dott. Ing. Matteo Fusaro

Livorno 22/04/2024

