

Spettabile Dott. **Giovanni Imberti**
Dottore Commercialista
Via Mazzini 15
12061 Carrù (Cn)

Oggetto:

**DUE DILIGENCE EDILIZIO-URBANISTICA
per verifica POTENZIALITA' EDIFICATORIE**

*Fabbricato di NUOVA COSTRUZIONE e area di pertinenza
individuati al catasto fabbricati al foglio 78 particella 1630
ex particelle 142-1593 del catasto terreni*

Corso Francia 137, San Rocco Castagnaretta
(proprietà originaria REA.COS.SAS)

TRIBUNALE DI CUNEO

Concordato Preventivo "REA.COS. SAS di Avignone Renato & Co." N. 11/2018

Facendo seguito all'incarico conferitoci sono ad inviare quanto segue:

PREMESSE

Occorre in primis riepilogare l'evoluzione della configurazione catastale delle aree.

La situazione antecedente le opere di realizzazione del Condominio prevedeva:

- Area di pertinenza del nuovo Condominio costituita dai Mappali 142 (1.030 mq) e 1593 (320 mq). Quest'ultimo poi oggetto di cessione per allargamento Corso Francia. (in verde nella planimetria allegata)
- Aree di pertinenza della costruzione adiacente a sud-ovest: mappali 138-139-787-788-789 per una superficie complessiva pari a 719 mq (in rosso)
- Aree retrostanti a canale a est oggetto di successiva variante urbanistica per permetterne eventuale trasferimento di cubatura: mappali 426-1588 per complessivi mq 287 (in viola).

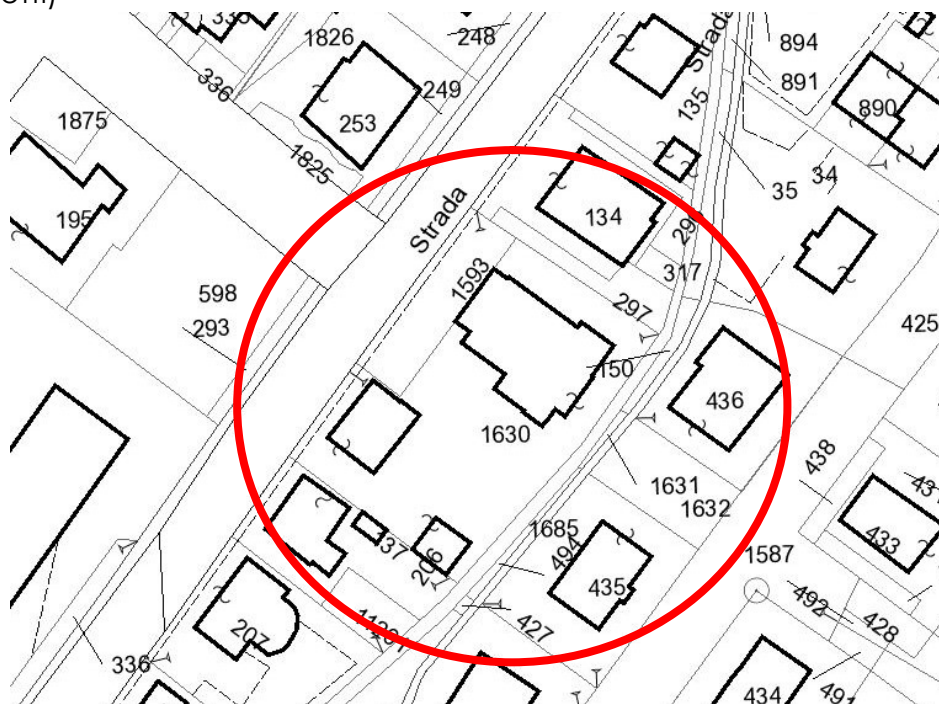


Situazione ante opera

La situazione successiva alle opere di realizzazione del Condominio attualmente prevede:

- Mappale 1593 ceduto (320 mq)
- Mappale 1630 unico, comprendente i precedenti mappali 142-138-139-787-788-789, per complessivi 1.749 mq
- Mappali 1631-1632 che ricalcano i precedenti mappali 426-1588 oggetto di variante urbanistica per permetterne eventuale trasferimento di cubatura (aree urbane intestate a BLUFIN S.P.A. sede Cuneo vennero ceduti dalla REACOS

S.A.S. con atto Notaio Paolo MARENGO in data 1/10/2018 rep. 29304/11806 con la precisazione urbanistica che sono privi di cubatura in quanto trasferita ad altri lotti)



Situazione catastale attuale



Situazione catastale attuale con sovrapposizione delle aree colorate come da situazione ante opera (rappresentazione esplicativa)

1_ANALISI TITOLI ABILITATIVI PREGRESSI – TITOLARE REA.COS – AVIGNONE RENATO

Per procedere con le valutazioni oggetto di incarico si è provveduto a svolgere ricerca presso gli archivi comunali delle pratiche autorizzative riguardanti la realizzazione del fabbricato sito in Corso Francia 137 e ricadente sui mappali ex 142-1593.

Mediante delega fornita dal sig. Avignone Renato si è operata una ricerca inerente le pratiche realizzative dell'intera costruzione (a nome rea.cos s.a.s / Avignone Renato).

ELENCO DOCUMENTI AMMINISTRATIVI (titolare REA.COS / AVIGNONE RENATO)

| documento | protocollo | n. pratica | titolare |
|---|---------------------------|---------------|-------------------------------|
| permesso costruire 212 del 08/08/2008 (lotto 1: AUTORIMESSE) | 2008/06651 del 04/02/2008 | 106-P/2008 | rea.cos sas - avignone renato |
| permesso costruire 259 del 06/10/2009 (lotto 2: FABBRICATO) | 2008/49854 del 10/09/2008 | 1199-P/2008 | rea.cos sas - avignone renato |
| permesso costruire 54 del 08/03/2010 (variante lotto 1: AUTORIMESSE) | 2009/49267 del 11/09/2009 | 1065-P/2009 | rea.cos sas - avignone renato |
| permesso costruire 73 del 18/05/2011 (variante lotto 2: FABBRICATO) | 2011/07280 del 07/02/2011 | 124-P/2011 | rea.cos sas - avignone renato |
| SCIA 12/07/2011 (variante finale lotto 2: FABBRICATO) | 2011/38953 del 12/07/2011 | 885-SCIA/2011 | rea.cos sas - avignone renato |
| Attività edilizia Libera del 07/10/2013 (opere interne a piano terzo e sottotetto + installazione impianto fotovoltaico) | 2013/54691 del 07/10/2013 | 1434-AL/2013 | avignone renato |

Particolare rilevanza ai fini della presente valutazione rivestono i titoli riferiti al "lotto 2: FABBRICATO" in quanto riguardanti gli indici urbanistici principali (su tutti: Superficie Utile Lorda e Superficie Coperta).

Nel Permesso di Costruire 259/2009 la verifica della superficie coperta viene riferita a 1350 mq di superficie territoriale (ossia mappale 142 + 1593 in cessione).

Anche la verifica della S.U.L. è calcolata come il 70% della sup. territoriale di 1350 mq (ossia mappale 142 + 1593 in cessione), a cui aggiungere + quella per "ricostruzione 25% della SUV demolita" = 118,78 mq (TOT 1053,64 mq in progetto inferiori a 1063,78 MQ S.U.L. massima).

Le stesse indicazioni vengono riportate nella Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Cuneo.

Tale impostazione è inoltre ripresa dalle varianti successive (P.d.C. 73/2011 e SCIA 12/07/2011) in cui, pur incrementando leggermente la S.U.L. sino sostanzialmente a saturarne i 1063,78 mq disponibili, si mantiene quale riferimento la superficie territoriale originata dai mappali 142 e 1593, senza utilizzare dunque le capacità edificatorie riferite ai mappali 138-139-787-788-789 adiacenti.

Infine, l'attività edilizia libera del 07/10/2013, riguardante opere interne e installazione impianto fotovoltaico, non incidendo sulle grandezze urbanistiche, non rileva ai fini della presente valutazione.

2_ANALISI TITOLI ABILITATIVI PREGRESSI – ALTRI TITOLARI PRIVATI

Durante la ricerca sono emerse anche alcune pratiche successive alla conclusione delle opere di realizzazione, non visionabili in quanto a nome dei singoli proprietari di distinti subalterni privati.

ELENCO DOCUMENTI AMMINISTRATIVI (altri titolari privati)

| documento | protocollo | n. pratica | titolare |
|--|---------------------------|--------------|-------------------|
| COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - SANATORIA EDILIZIA DOVUTA AD ERRONEA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - sub.1 | 2018/65989 del 13/09/2018 | 1581-AL/2018 | BARALE GIUSEPPE |
| COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI UNIFICATA - INSTALLAZIONE SISTEMA DI ACCUMULO | 2018/47236 del 29/06/2018 | 1120-AL/2018 | MARTINELLI EMILIO |
| ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - INSTALLAZIONE DI IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO - sub.7 | 2013/38998 del 10/07/2013 | 1061-AL/2013 | MARTINELLI EMILIO |
| ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - INSTALLAZIONE DI IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO - sub.39 | 2013/34729 del 20/06/2013 | 1033-AL/2013 | TRAINA MARIA |
| ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - INSTALLAZIONE DI IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO - sub.39 | 2013/34728 del 20/06/2013 | 1030-AL/2013 | COSTA VITO |

Benchè si tratti di pratiche non visionabili senza delega specifica, la natura delle suddette pratiche non pare avere ripercussioni in merito alle grandezze urbanistiche dell'edificio realizzato, motivo per cui si ritiene che non rilevino ai fini della presente valutazione.

3_CONCLUSIONI

Sulla base di quanto analizzato e brevemente riassunto ai punti precedenti, si conferma che dall'analisi dei titoli abilitativi inerenti la realizzazione del fabbricato in Corso Francia 137 risulta che sia stata sfruttata esclusivamente la capacità edificatoria generata dagli ex mappali 142 e 1593, senza intaccare pertanto quella dei mappali adiacenti.

Si può pertanto confermare quanto già contenuto nella precedente relazione a nostra firma del 16/09/2024 già a vs/ mani, in merito alla capacità edificatoria degli ex mappali 138-139-787-788-789 (superficie territoriale 719 mq), i quali potranno generare una S.U.L. massima pari a mq 594 (mq 719 x 0,70 + 25% della S.U.V. esistente).

A tale S.U.L. potrà inoltre essere sommata quella originata dagli attuali mappali 1631-1632 che, aventi superficie complessiva pari a 287 mq, generano una ulteriore S.U.L. pari a $287 \times 0,70 = 200,9$ mq.

La capacità edificatoria massima di cui in precedenza è subordinata alla verifica dei limiti di cui alle altre grandezze urbanistiche (per le quali si rimanda allo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC in allegato) attraverso lo sviluppo di un progetto definitivo.

Cuneo li, 29/01/2025

Arch. CREMASCHI Guido



Allegati (NB: per continuità con la relazione redatta in data 16/09/2024 si utilizza la stessa nomenclatura dei documenti già allegati in precedenza):

- Allegati "B" e "C" : Visure e Estratti di mappa - situazione 2011 e successiva
- Allegato "E" : Norme Tecniche di Attuazione del PRGC

CA_RE-ACOS-Approf. capacità edif Lotto San Rocco-C.so Francia 137_rev.00

VIA MASSIMO D'AZEGLIO 22 - 12100 CUNEO - TEL +39.0171.66320 – Email : info@cremaschiassociati.com