STUDIOBREZZA
di Andrea Brezza - geometra
via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - Al
C.F: BRZNDR63B12B885M - P. IVA: 01112480064
Tel/Fax: 0142/45.56.85 – 335/80.57.242
www.studiobrezza.it - posta@studiobrezza.it

RELAZIONE DI FATTIBILITA’

INERENTE I BENI SITI IN CASALE MONFERRATO

PIAZZALE CASALE F.C. CAMPIONE D’ITALIA 1914

PRECEDENTEMENTE VIA BEATO MONS. LUIGI NOVARESE

FOGLIO CATASTALE 55

MAPPALE 2512

PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA

Indice

1) PREMESSA 5

1.1) Committente ed estremi dell'incarico 5

1.2) Finalità 5

1.3) Tecnico incaricato 5

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA 5

2.1) Dati identificativi 5

2.2) Coerenze 5

3) PROFILO TECNICO DEL BENE 5

3.1) Destinazione urbanistica 5

3.2) Vincoli urbanistici 8

3.3) riassunto dell'edificabile 10

4) SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEL BENE 11

4.1) Misura del bene 11

4.2) Verifica della rispondenza catastale del bene 11

5) CONCLUSIONI 11

6) VISURA CATASTO TERRENI 12

7) ESTRATTO DI MAPPA 13

PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA

1) PREMESSA

1.1) Committente ed estremi dell'incarico

Il Committente della presente relazione è Azienda Multiservizi Casalese Spa con sede in Casale Monferrato, via Orti 2, c.f.: 91015980062; l'incarico è stato conferito con lettera d'incarico in data 19/08/2019 prot. 2835.

1.2) Finalità

La finalità dell'incarico è la ricognizione della situazione urbanistica, **alla data di agosto 2019**, inerente i beni in proprietà catastalmente indicati in Comune di Casale Monferrato, foglio 55 mappale 2512 cat. F/1 area urbana, via Sant'Anna sn.

1.3) Tecnico incaricato

Tecnico incaricato e redattore della presente relazione è il geom. Andrea Brezza, iscritto al n° 519 dell'Albo dei Geometri del Collegio di Casale Monferrato, cod. fiscale BRZNDR63B12B885M, domiciliato in via Luigi Canina 15, 15033 Casale Monferrato, prov. di Alessandria, tel. 0142/455685 – 335/8057242, email: posta@studiobrezza.it - email certificata: posta@pec.studiobrezza.it

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

2.1) Dati identificativi

I beni oggetto della presente stima sono identificati come segue:

presso il **Catasto Terreni**:

Comune di Casale Monferrato, foglio 55 mappale 2512 con superficie di are 13 centiare 00

presso il **Catasto Fabbricati**:

Comune di Casale Monferrato, foglio 55 mappale 2512, categoria F/1 senza rendita catastale in quanto categoria fittizia senza rendita.

2.2) Coerenze

Il mappale 277 confina, in senso antiorario, a nord con il mappale 1080, ad est con il mappale 2581, a sud con i mappali 1940 e 2582, ad ovest con i mappali 2070 e 1047.

3) PROFILO TECNICO DEL BENE

3.1) Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato è suddiviso in tavole grafiche nonché in norme testuali esplicate nel fascicolo "Norme di Attuazione" (NdA); entrambe si possono visionare e scaricare dal sito internet del Comune.

Le tavole grafiche di riferimento per l'area in oggetto sono: tavola 3C1, tavola 3E, tavola 3f3.

Di seguito elencherò quindi i principali punti delle NdA che mi permettono di identificare le destinazioni d'uso ammesse e le relative volumetrie, nonché i limiti della possibile edificazione.

Dall'esame della tavola 3C1 si evince che l'immobile in oggetto è identificato con il numero 34 ed il tratteggio di riempimento identifica l'area come di tipo "Fg".

Alla successiva tavola 3f3 è possibile identificare l'area nel sub ambito 7B, vedere la sua edificazione ipotetica e la sistemazione della relativa zona.

La classificazione di detta area Fg è indicata nelle NdA all'art. **11.6 – Categoria F**, che così recita:

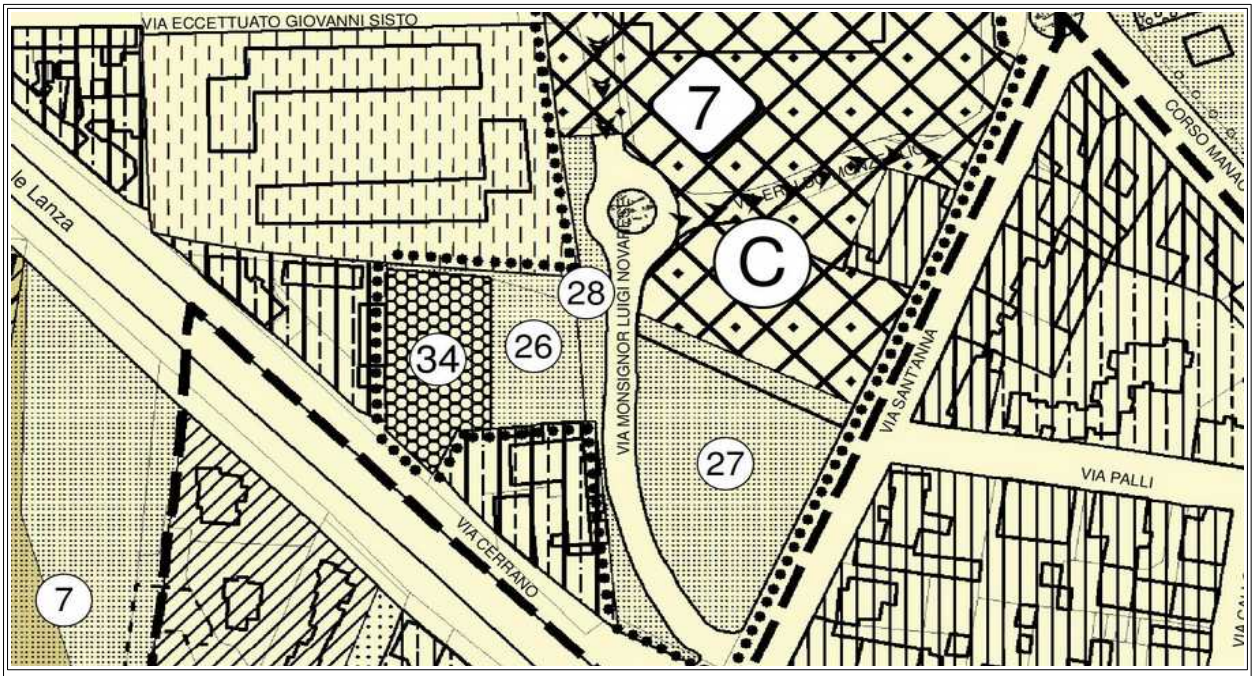


Figura 1: stralcio della tavola 3C1 del PRG

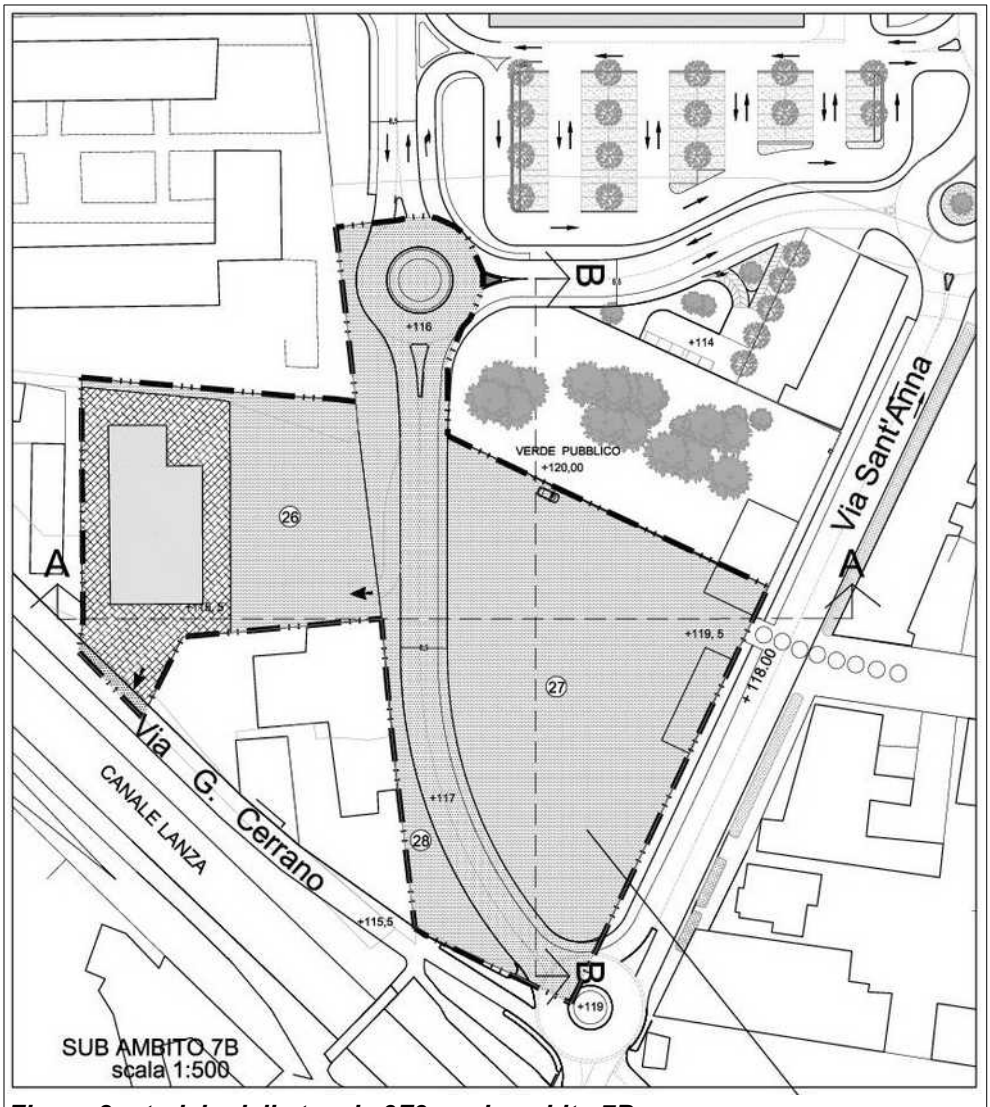


Figura 2: stralcio della tavola 3F3 - sub ambito 7B

- *Fg: destinate ad altre attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi - convitti – ospizi – seminari – vescovado - ecc, scuole, autorimesse collettive, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc., strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo).*

All'art. 12 - Destinazioni d'uso proprie, ammesse, escluse

- alla lettera d) relativa alle attività terziarie, viene specificato che *"nelle aree Fg alle*

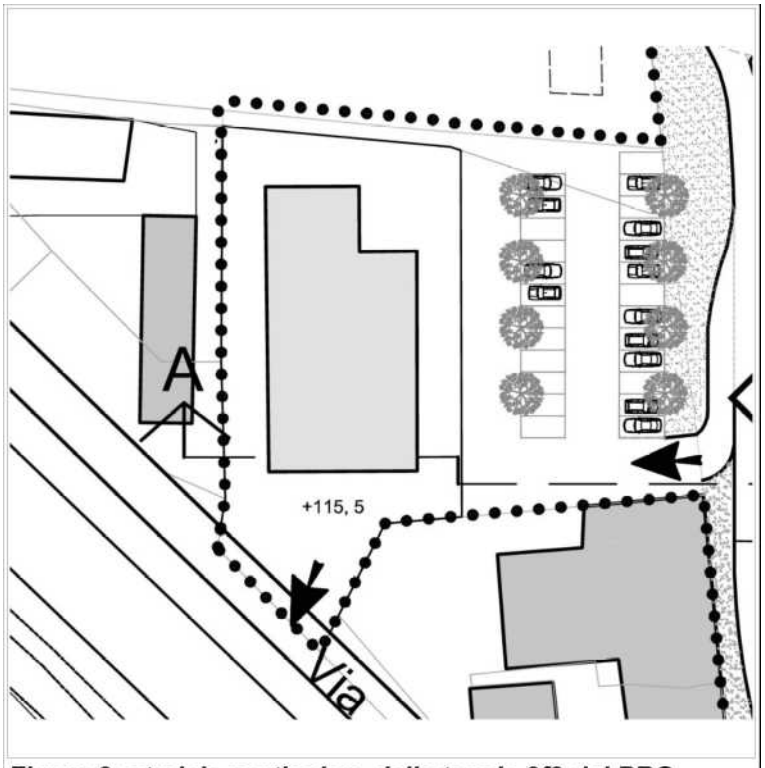


Figura 3: stralcio particolare della tavola 3f3 del PRG

condizioni appresso specificate in ordine all'utilizzo della superficie fondiaria ***e con la limitazione, per le sole attività commerciali, della superficie di vendita non superiore a totali mq. 400 per ogni complesso edilizio esistente*** *alla data di adozione della presente variante (elencato nella tav. 3e) e indipendentemente da successivi frazionamenti di proprietà."*

Inoltre, al punto f) sempre dell'art. 12:

"Le attività turistico-ricettive (attività di gestione di strutture ricettive ed annessi servizi turistici e di ristoro), sono ammesse:

- *nelle aree a preminente destinazione residenziale Ar, Br, Cr e nelle aree di sottocategoria Bpr, Cpr e* ***Fg*** *per i soli fini del presente punto f) il termine "turistico-ricettivo" si intende equipollente al termine "residenziale" utilizzato nei disposti di cui ai successivi art.13.2, 13.4, 13.5 e 13.6. Nelle aree poste nel distretto residenziale DR1*

(centro storico) tali attività dovranno essere compatibili con l'ambiente storico, non comportare rilevanti trasformazioni tipologiche e/o architettoniche delle strutture preesistenti e non determinare rischi di aggravamento della situazione del traffico. In ogni caso sono fatti salvi i disposti dell'art.15 delle presenti norme;"

Al successivo art. 13 – Tipi d'intervento e più in particolare al punto 13.16 Aree F, nel paragrafo riguardante le aree di tipo Fg così si specifica:

Fg - per dette aree ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con le funzioni indicate al precedente art. 11.6.

- *Le aree di tipo Fg potranno essere considerate in tutto o in parte fungibili per quanto attiene le rispettive destinazioni proprie d'uso senza che ciò comporti necessità di variante. Le aree qui considerate, salvo specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici esecutivi, non avranno limitazioni di densità e di altezza, salvo quanto prescritto in ordine all'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 ed agli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17 e ferme restando le norme e le cautele specifiche indicate nella tav.3d e nel successivo art.16.*
- *Per lo specifico complesso immobiliare valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative: (NdR: area n°) n. 34 "Nuovo edificio via monsignor Luigi Novarese": Gli interventi previsti in tale area dovranno essere coordinati con quanto indicato nell'ambito di intervento n.7 di cui al successivo articolo 21.*

Al successivo art. 21 – Norme per ambiti particolari (pag. 97) *Negli ambiti espressamente indicati nella cartografia di piano valgono, oltre alle altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme, le disposizioni che seguono:*

essendo l'ambito di intervento identificato con il numero 7 e più precisamente 7B, così come posso desumere dalla tavola 3F3 – SVILUPPI RELATIVI A DETERMINATI AMBITI DI INTERVENTO (vedi stralcio figura 3) a pagina 106 posso leggere la tabella che mi dice:

- la superficie fondiaria è di 1300 mq
- la Superficie Utile Massima è di 1150 mq ed il volume edificabile di 4025 metri cubi;
- numero di piani massimo 2 con un altezza massima di 7,50 metri
- distacco dai confini 5 metri
- aree verdi e parcheggio regolate dall'art. 15 NdA
- sulle aree verdi è ammessa la sosta temporanea di autovetture a condizione che la superficie sia realizzata in materiale permeabile e drenante di sicuro ed apprezzabile inerbimento (tipo erbablock, prato armato, ecc.).

3.2) Vincoli urbanistici

Dalla tavola grafica 3h3 – carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, desumo che l'area in oggetto è compresa nell'area omogenea "classe IIa - aree di pianura caratterizzate da una bassa soggiacenza del livello della falda

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI						
	fondiaria		giardin privati	totale	Volume (mc.)			Densità fondiaria max	S.U.L. Max. (mq.)	N. lotti	
	esistente	nuova			privato	peep	totale			min.	max
7A	--	11.422	--	11.422	42.400 (1)	--	42.400 (1)	--		1	1
7B	--	1.300	--	1.300	4.025 (1)	--	4.025 (1)	--	1.150	1	1
TOTALE	--	12.722	--	12.722	46.425	--	46.425			2	2

NOTE: (1) La volumetria efferente il fabbricato ad uso terziario/commerciale sarà determinata in sede di permesso di costruire sulla base dell'effettivo utilizzo della superficie utile lorda di pavimento, previa integrale verifica del rispetto di utilizzazione della superficie fondiaria di cui al precedente art.15 delle presenti norme e del fabbisogno di parcheggi e standards per nuovi insediamenti determinati nella misura dell'art.6 delle presenti norme.

Parametri edilizi (riferiti all'intero ambito di intervento)

Sub ambito	Tipo fabbricazione ammessa	Altezza max. (m.)	N.piani max.	Allineamento fronti dal filo viabilità pubblica o privata (m.)	Distacco minimo dai confini di proprietà	aree verdi e parcheggio private (2)
7A	Perimetrale chiusa a blocco	11,00	3	Lato nord: obbligatorio filo su via XX Settembre anche mediante quinta muraria a copertura del manufatto commerciale/ terziario	m. 3,00	art.15 nda
7B	In linea	7,50	2	minimo m.5,00	m. 5,00	art.15 nda

NOTE:

1) le altezze massime possono subire variazioni comunque non superiori a m. 1,00 per comprovate esigenze dovute alla orografia del

Figura 4: stralcio delle Norme di Attuazione, articolo 21 (pagina 106)

idrica e/o da problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio (aree di ristagno).
Dall'art. 21 NdA come prima già specificato, numero di piani massimo 2 con un altezza massima di 7,50 metri, distacco dai confini 5 metri, aree verdi e parcheggio regolate dall'art. 15 NdA; sulle aree verdi è ammessa la sosta temporanea di autovetture a condizione che la superficie sia realizzata in materiale permeabile e drenante di sicuro ed apprezzabile inerbimento (tipo erbablock, prato armato, ecc.).
Per quanto riguarda l'utilizzo dell'area fondiaria, con l'art. 15 delle NdA recita:

- *"Per tutti gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione sulla superficie fondiaria di pertinenza – con esclusione delle superfici destinate all'arretramento dalle sedi stradali a seguito delle prescrizioni di cui al successivo art.17.2 delle presenti norme - dovranno essere riservate:*
- *a) in tutte le aree, superfici destinate alla formazione di parcheggi ai sensi e nella misura di cui all'art.18 della L.765/67, con la precisazione che per il calcolo dei volumi degli edifici e capannoni ad un solo piano fuori terra destinati ad attività produttive e per i fini di cui al presente punto si assumerà un'altezza convenzionale di mt 5 ove l'altezza effettiva superi tale limite. Nel caso di destinazione turistico-ricettiva dovrà inoltre essere*

verificata la superficie minima di un posto auto ogni quattro posti letto;

- *nelle aree destinate agli insediamenti residenziali, turistico-ricettivi e terziari superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq 3 ogni 90 mc di volume edificato fuori terra;*|

E' tuttavia doveroso segnalare che l'art. 18 della 765/67 citato nelle NdA non è attuale in quanto lo stesso modificava l'art. 41 sexies della Legge 1150/42 che è successivamente stato modificato anche dalla 47/85 (condono edilizio), dalla 122/89 (Tognoli)e successivamente dalla 206/2005; quindi la dotazione minima di parcheggi deve oggi comunque intendersi pari ad almeno 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di volumetria edificata (1mq/10mc)

3.3) riassunto dell'edificabile

Dalla lettura di tutte le normative sopra riportate posso quindi affermare che:

a) la volumetria edificabile massima è pari a 4025 metri cubi;
b) la superficie utile lorda massima edificabile è pari a 1150 metri quadrati
c) dei sopraindicati 1150 mq, 400 mq possono essere destinati a commerciale mentre i rimanenti 750 a direzionale, oppure tutti i 1150 mq a destinazione turistico ricettiva, autorimessa collettiva, ecc.
d) la dotazione minima di parcheggi, a sfruttamento complessivo della volumetria, dovrà essere di 4025/10 = 403 mq
e) la dotazione minima di verde, a sfruttamento completo della volumetria, dovrà essere di 4025*3/90 = 134 metri quadrati

E' in ogni caso da verificare la possibilità di un attività commerciale conforme alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo inserita nei vigenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali del Comune di Casale Monferrato, così come la relativa dotazione di aree per servizi e parcheggi; vedasi anche ALLEGATO A ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 29 OTTOBRE 1999, N. 563-13414 e succ. modifiche ed integrazioni.

Figura 5: mappa catastale sovrapposta ad ortofoto dell'anno 2015

4) SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto è attualmente adibito ad area di parcheggio, è con fondo asfaltato, delimitato a tre lati da muro di recinzione in mattoni e tufo in pessime condizioni.

4.1) Misura del bene

La superficie del bene viene desunta dalla visura catastale e si può riassumere in metri quadrati 1300.

4.2) Verifica della rispondenza catastale del bene

La verifica dell'aggiornamento della mappa catastale è stata effettuata solamente in maniera speditiva sovrapponendo la cartografia catastale con ortofoto (dell'anno 2015); non si evidenziano particolari differenze.

5) CONCLUSIONI

A conclusione posso quindi riferire che l'area in oggetto ha un ottima vocazione sia commerciale che per servizi, essendo di fatto posta a ridosso della principale arteria stradale della città; inoltre, la presenza di un supermercato nelle immediate vicinanze e di altri servizi quali scuole e palestre pubbliche e private, uffici, locali per il culto, negozi ed attività artigianali, parcheggi liberi in ottima quantità, permettono a quest'area di essere il tassello mancante al completamento della zona ovvero l'ultima area libera e disponibile.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ed in arte e coscienza si firma.

Casale Monferrato, lì 20 settembre 2019

In fede

Brezza Geom. Andrea

percorso file: Z:\LAVORO_CLIENTI\2019\2019191_AMC\2019191_rel.odt
modello: perizia_tipo_1_00 - creato il 21/01/2016 - modificato in data 21/01/2016

Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2019

Data: 06/08/2019 - Ora: 16.19.58 Fine
Visura n.: T182719 Pag: 1

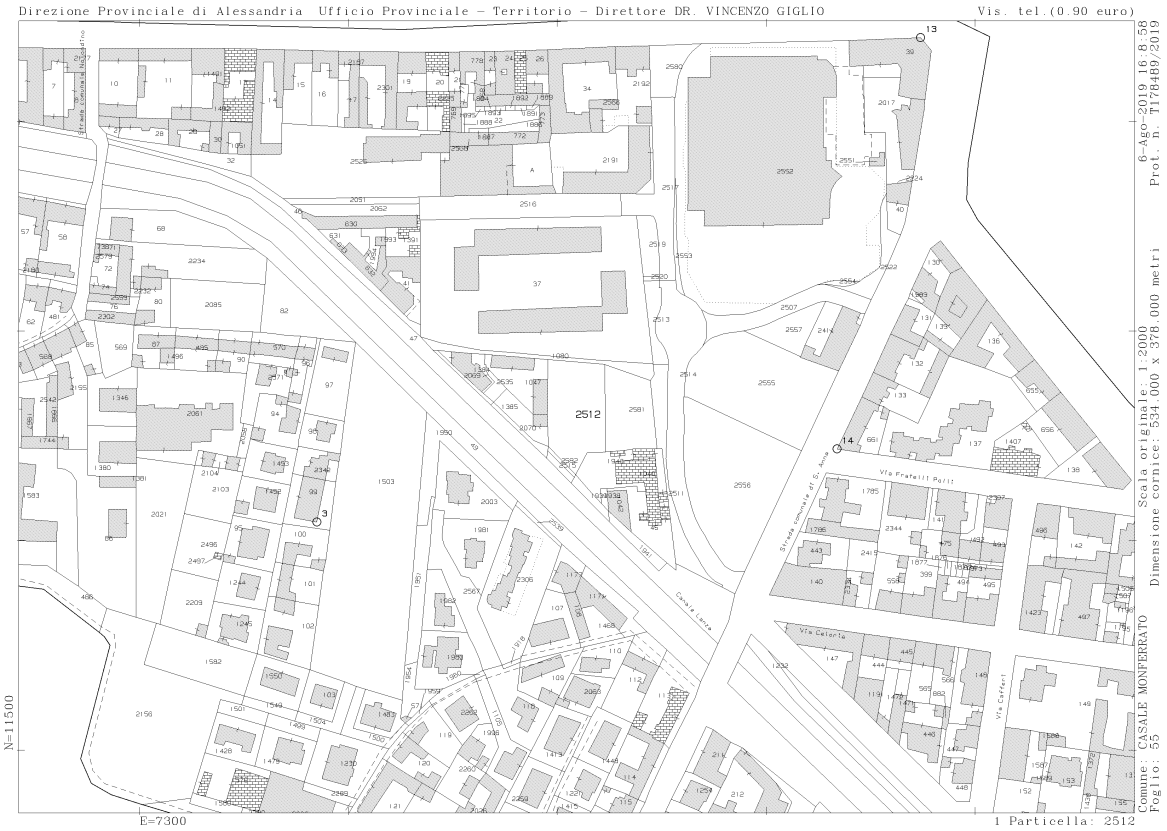
Dati della richiesta	**Comune di CASALE MONFERRATO (Codice: B885)**
	Provincia di ALESSANDRIA
Catasto Terreni	**Foglio: 55 Particella: 2512**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**55**	**2512**		**-**	**ENTE URBANO**	**13 00**				**FRAZIONAMENTO del 23/10/2018 protocollo n. AL0110470 in atti dal 23/10/2018 presentato il 23/10/2018 (n. 110470.1/2018)**
Notifica						**Partita**	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune B885 - Sezione - SezUrb - Foglio 55 - Particella 2512

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

7) ESTRATTO DI MAPPA