

P.L. n° 4 in CISLAGO (VA)

RELAZIONE TECNICA

per la determinazione della superficie reale e della volumetria edificabile trasferita con riferimento alla proprietà indivisa del signor ALLIEVI ENRICO.

Il sottoscritto Baj geom. Silvio (C.F. BJASLV55S11I441B), libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Como al n° 2460 di posizione, con studio tecnico a Saronno (VA) in via Volta n° 27, incaricato dal sig. Allievi Enrico, nato a Cislago (VA) il 03/05/1951, residente a Cislago (VA) in via Caravaggio n° 121 (C.F. LLVNRC51E03C732B), in qualità di proprietario per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (mentre l'altra quota di $\frac{1}{2}$ è di proprietà del fratello Allievi Silvano) dell'area sita a Cislago (VA) in via Raffaello Sanzio distinta in Catasto terreni di detto Comune al foglio 8 (logico 1) con i mappali:

- n° 4638 della superficie catastale di Ha 0.01.80;

- n° 453 della superficie catastale di Ha 0.27.80;

per un totale superficie catastale di Ha 0.29.60.

coerenze in blocco e in contorno: mapp. 6726, 6732, 6730, 6658, 4636, 4637 e via Raffaello Sanzio;

in merito alla determinazione dei *"m.c. in relazione alla reale superficie edificabile trasferita con indice di costruzione 0,8 m.c./m.q."* e *"i m.q. reali della medesima proprietà"*, riferisce quanto segue.

1. Premessa.

Con contratto preliminare di compravendita in data 03/03/2006, il sig. Allievi Enrico (in comproprietà col fratello Allievi Silvano), e gli altri proprietari (ciascuno per la propria quota o per intero), promettono in vendita al sig. Codoro Massimiliano (C.F. CDRMSM66M02L319G) tutte le aree di loro proprietà ricomprese nel P.L. n° 4 in Comune di Cislago (VA), per una superficie complessiva di mq. 10.009,15 (All. 1).

Il predetto P.L. n° 4 prevede un'edificabilità territoriale massima di 0,8 mc/mq.

Lo Schema di convenzione di progetto del P.L. n° 4, prot. n° 3054 del 27/02/2007, prevede:

Cap. 1 – Il lottizzante (Società IMMOBILCINQUE srl con sede a Cislago) è in possesso della procura speciale ... riferita alle aree in Cislago, Sezione Censuaria Massina, N.C.T. di Varese, fg. 8, fg. logico 1, mappali n° 453, 1962, 4636, 4637, 4639, 4640, 4648, 4649, 4652, 4653, 4654, 4656 di mq. 10.330,00 catastali (diecimilatrecentotrenta) (All. 2), della complessiva superficie di mq. 10.292,65 (diecimiladuecentonovantadue virgola sessantacinque) come da rilievo eseguito in loco e dimostrazione calcoli di cui all'allegata tavola numero 5 "Rilievo". Coerenze di fatto e di diritto come in luogo e così come identificato e pervenuto al lottizzante.

Cap. 2 – La superficie reale dell'area risulta essere di mq. 10.292,65, come da rilievo. Gli indici edificatori sono fissati dal vigente PRG, dai quali risulta una volumetria massima consentita di mc. 8.234,12 (ottomiladuecentotrentaquattro virgola dodici).

Cap. 4 - ... in considerazione della carenza di urbanizzazioni nell'area oggetto d'intervento e nella viabilità pertinente e adiacente allo stesso, il lottizzante si impegna a realizzare opere di urbanizzazione sia all'interno del perimetro del lotto ... che lungo le vie Raffaello e Cristoforo Colombo..

Art. 2 – 1) ... il lottizzante cede gratuitamente al Comune di Cislago la superficie di mq. 4.541,17 per le aree destinate alla nuova viabilità, agli standard pubblici, verde attrezzato ed al parcheggio pubblico, nonché per la realizzazione della pista ciclabile pubblica in fregio al fronte della Via Raffaello, con l'obbligo del lottizzante di realizzare contemporaneamente alle costruzioni previste sui nuovi lotti privati, le nuove strade Via Caravaggio e Via Giotto ...

Art. 2 – 2) il lottizzante si obbliga inoltre ... ad eseguire direttamente tutte le OO. UU. 1° previste nel progetto di lottizzazione, riguardanti sia le opere interne al perimetro del P.L. che quelle esterne, ...

Art. 6 - Il lottizzante da espressamente atto che nella redazione del progetto di lottizzazione, ha attentamente considerato tutti i diritti di terzi eventualmente implicati e dichiara di assumersi la responsabilità di rispondere delle conseguenze che dovessero derivare dall'esigenza di soddisfacimento dei diritti medesimi non considerati o non adeguatamente assolti..

La "Relazione tecnica" – (Allegato D) del P.L. n° 4, prot. n° 3054 del 27/02/2007, illustra:

Premessa - ... A fini della lottizzazione viene qui allegato il progetto esecutivo delle OO.UU. 1°, che viene contestualmente approvato con la documentazione del P.L. stesso, la cui autorizzazione è rilasciata con la sottoscrizione della convenzione e costituisce contemporaneo assenso alla diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del lottizzante.

Modalità di realizzazione delle OO.UU. – Il lottizzante secondo le vigenti disposizioni di legge, le previsioni del PRG e delle sua NTA, realizzerà le OO.UU. I all'uopo previste in Via Raffaello, Via Giotto, Via Caravaggio e Via Colombo ..

2. Relazione.

Presa visione degli elaborati presentati a corredo della richiesta di lottizzazione relativa al P.L. n° 4 in Comune di Cislago, con riferimento al quesito posto, considerato quanto sopra, si osserva:

- Tav. 5 – "Rilievo": il perimetro di P.L. fronte lungo la Via Caravaggio è "appoggiato" al limite dell'esistente calibro stradale (circa m. 4,00). Tale sede stradale è stata lasciata, dai proprietari frontisti, esterna alle recinzioni eseguite e rimane a parte degli originari mappali 6726, 6730, 7650, 4659, 4663. La superficie reale totale di P.L. che si ottiene sviluppando la triangolazione (formula di Erone), con le misure ivi scritte, è mq. 10.292,67

(All. 3), sostanzialmente coincidente con quanto indicato negli elaborati di progetto.

- Tav. 1- perimetro di lottizzazione (colore rosso): sull'estratto di P.R.G. circoscrive l'intera area azzonata come P.L. n° 4; sull'estratto mappa esclude il mappale n° 4638. Misurato il lato lungo il mappale n° 2783 si riscontra un'evidente difformità di lunghezza dello stesso sui due elaborati (nella stessa scala).

- Tav. 9S – "Planimetria OO.U.": il lato del perimetro (colore rosso) in via Caravaggio coincide con l'attuale sedime stradale, includendo il mapp. 4638.

Richiamate le premesse e le considerazioni sopra espresse ritengo che l'intera l'intera proprietà del sig. Allievi Enrico (in comproprietà col fratello Allievi Silvano), composta dai mappali n° 453 e 4638 sia compresa nel perimetro del P.L. n° 4 in Cislago (VA) come da elaborati di progetto approvati.

3. Conclusione.

Il contratto preliminare di compravendita in data 03/03/2006 include nell'ambito del P.L. n° 4 aree per una superficie totale di mq. 10.009,15 (compreso il mapp. 4638).

Lo schema di convenzione del P.L. n° 4 non elenca il mapp. 4638 fra quelli compresi nella lottizzazione e determina in mq. 10.292,65 la superficie reale totale (catastale mq. 10.330,00).

Gli elaborati grafici di progetto del P.L. n° 4 in Comune di Cislago (con esclusione dell'estratto di mappa sulla Tav. 1) comprendono di fatto nel perimetro della lottizzazione il mapp. 4638 senza indicarlo.

Tutto ciò considerato, senza procedere al riconfinamento e alla misura di tutti i mappali inclusi nel perimetro di P.L. (per la determinazione della superficie reale), dato atto che il mapp. 4638 è compreso di fatto nel perimetro della lottizzazione, calcolo la percentuale di proprietà indivisa dei si-

gnori Allievi Enrico e Allievi Silvano (mapp. 453 e 4638 = mq. 2.960,00) rispetto al totale della superficie catastale complessiva (mq. 10.510,00) pari al 28,16% (2.960/10.510 %) ed applico questa quota alla superficie reale totale del P.L. di mq. 10.292,65 ottenendo la proporzionale superficie reale di proprietà indivisa dei signori Allievi Enrico e Allievi Silvano pari a **mq. 2.898,41** (duemilaottocentonovantotto virgola quarantuno), a cui compete (per l'indice di 0,8 mc/mq) un'edificabilità territoriale di **mc. 2.318,73** (duemilatrecentodiciotto virgola settantatre)

Si producono i seguenti allegati:

- 1) Tabella proprietà e relative superfici promesse in compravendita;
- 2) Calcolo superfici catastali;
- 3) Calcolo superficie reale totale in perimetro di P.L.;
- 4) Estratto mappa.

Saronno, lì 26 agosto 2009

Il tecnico



proprietà	quota	mappale	superficie complessiva	% di proprietà
Bogani Anna Rita	1/6			
Allievi Tiziano Lodovico	1/6			
Allievi Maristella	1/6			
Allievi Oreste	1/2			
		4636		
		4640		
		4649		
		4652		
		4656		
			2579,18	
Allievi Silvano	1/2			
Allievi Enrico	1/2			
		453		
		4638		
			2996,85	29,94%
Rimoldi Antonietta	1/1			
		4653		
		4637		
		4639		
		4648		
			2896,55	
Allievi Serafino	1/1			
		1962		
		4654		
			1536,57	
			10009,15	

proprietà	quota	mappale	FR	superficie	sup. compl.	% di proprietà
Bogani Anna Rita	1/6					
Allievi Tiziano Lodovico	1/6					
Allievi Maristella	1/6					
Allievi Oreste	1/2					
		4636	7614	120		
			7615	1188		
			7616	92		
					1400	
		4640	7610	150		
			7611	1110		
					1260	
		4649			10	
		4652	7612	130		
			7613	10		
					140	
		4656			10	
					2820	
Allievi Silvano	1/2					
Allievi Enrico	1/2					
		453	7597	558		
			7598	1955		
			7599	267		
					2780	26,45%

proprietà	quota	mappale	FR	superficie	sup. compl.	% di proprietà
Rimoldi Antonietta	1/1					
		4653			90	
		4637	7607	450		
			7608	920		
			7609	1560		
					2930	
		4639			10	
		4648			50	
					3080	
Allievi Serafino	1/1					
		1962	7600	165		
			7601	85		
			7602	1030		
			7603	190		
					1470	
		4654	7604	155		
			7605	25		
					180	
					1650	
					10330	
Allievi Silvano	1/2					
Allievi Enrico	1/2					
		4638			180	1,71%
						28,16%
					10510	

Superficie Territoriale

Triangolo	a	b	c	p	p-a	p-b	p-c	Sup.
1	29,95	80,60	86,45	98,50	68,55	17,90	12,05	1206,82
2	86,45	94,75	82,65	131,93	45,48	37,18	49,28	3315,04
3	82,65	63,35	55,95	100,98	18,33	37,63	45,03	1770,49
4	94,75	51,10	47,35	96,60	1,85	45,50	49,25	632,82
5	47,35	29,65	39,60	58,30	10,95	28,65	18,70	584,82
6	39,60	78,00	82,75	100,18	60,58	22,18	17,43	1531,24
7	82,75	19,00	73,35	87,55	4,80	68,55	14,20	639,58
8	73,35	18,50	67,45	79,65	6,30	61,15	12,20	611,84
mq								10292,67

