

SS Patrimonio

Responsabile Sostituto: Dott.ssa Marina Eandi

Telefono: 0171719134

Fax: 0171/1865270

E-mail: patrimonio@aslcn1.it

Cuneo lì, 11/02/2022

ALLEGATO B

Scheda Tecnica

"Immobile di proprietà dell'A.S.L. CN1 denominato "Casa Demonte" ubicato nel comune di Cavallermaggiore (CN) – Via Turcotto, 1 (Piazza Santa Chiara).

Dati Catastali dell'immobile	<p>L'immobile risulta censito al Catasto dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali - Comune di Cavallermaggiore, come segue:</p> <p>Catasto Fabbricati: F.31 particella 302 sub.10 – Cat.A/2 Cl.3^ - Consistenza 15,5 vani – Superficie Catastale Totale: mq 537 – Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: mq 526 - Rendita € 1.440,91</p> <p>Area - con superficie pari a mq 81 - di pertinenza scoperta esclusiva del fabbricato, ricompresa nella particella censita al Catasto Terreni: F.31 particella 302 – Qualità Ente Urbano – avente superficie di mq 1.783</p>
Notizie di carattere generale	<p>L'immobile è situato nel centro storico della città, a breve distanza dal Palazzo Comunale e da tutti gli altri servizi.</p> <p>Cavallermaggiore, comune della provincia di Cuneo il cui territorio, quasi totalmente pianeggiante, è attraversato da sud a nord dai torrenti Maira e Mellea che confluiscono nei pressi del capoluogo.</p> <p>I Comuni confinanti sono: a Nord Cavallerleone, Racconigi e Caramagna, a Sud Marene e Savigliano, ad Est Bra, Cherasco, Sanfrè e Sommaria del Bosco, ad Ovest Monasterolo di Savigliano e Ruffia.</p> <p>L'estensione del territorio comunale è di circa 51,59 Km² mentre</p>

	<p>l'altitudine del concentrico è di 285 ml s.l.m. e la quota media della pianura circostante attorno ai 280 ml s.l.m., con quota minima di 269 ml s.l.m. e quota massima di 301 ml s.l.m.; la popolazione residente allo 01.01.2021 è di n. 5.394 abitanti (dati Istat) a cui corrisponde una densità media di 104,55 abitanti/Kmq.</p> <p>La zona sismica per il territorio del Comune di Cavallermaggiore, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale 12 Dicembre 2011, n. 4-3084 "D.G.R. del Piemonte n.11-13058 del 19 Gennaio 2010. Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese", e in seguito modificate con D.G.R. 21 Maggio 2014, n. 65-7656 "Individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. 12 dicembre 2011, n. 4-3084" e con la D.G.R. 30 Dicembre 2019, n. 6-887 "OPCM 3519/2006. Presa d'atto e approvazione dell'aggiornamento della classificazione sismica del territorio della Regione Piemonte, di cui alla D.G.R. del 21 maggio 2014, n. 65-7656.", è classificata in Zona Sismica 3.</p> <p>La zona climatica per il territorio di Cavallermaggiore, assegnata con D.P.R. n.412 del 26 Agosto 1993 e successivi aggiornamenti fino al 31 Ottobre 2009, è quella identificata dalla lettera "E", con gradi giorno pari a 2.608.</p> <p>Oltre alla viabilità ordinaria sono presenti i collegamenti all'asse autostradale Torino-Savona (A6) – il cui casello di Marene dista Km 18, il casello di Carmagnola Km 20 ed il casello di Cherasco Km 21 – e all'aeroporto internazionale di Levaldigi, che dista Km 22 dalla città; è inoltre attivo il collegamento ferroviario con una propria stazione cittadina.</p>
<p>Provenienza e titoli di proprietà</p>	<p>L'immobile è pervenuto all'A.S.L. CN1 con D.P.G.R. n.129 del 22.12.2008</p> <p>Nota di trascrizione: Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cuneo Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione staccata di Saluzzo n.1169 del Registro Generale n.910 del Registro Particolare Presentazione n.54 del 18.02.2009</p>

Descrizione dell'immobile

L'immobile, inserito in una manica di costruzione settecentesca facente parte di uno dei corpi principali del Monastero di Santa Chiara, è ubicato in Via Turcotto (P.zza Santa Chiara) ed identificato dal numero civico 1; a nord è prospiciente ad una parte di cortile esclusivo della stessa ditta, ad una parte di cortile esclusivo di proprietà comunale ed ad una parte di edificio di altra proprietà, ad est con altra proprietà, a sud con cortile esclusivo di proprietà comunale (Piazza Santa Chiara – Via Turcotto) e ad ovest con edificio di proprietà comunale.

L'attuale denominazione deriva probabilmente dal nome della famiglia che ne divenne proprietaria in tempi più recenti.

Il fabbricato insiste su un'area complessiva di mq 1.783, di cui mq 81 in uso esclusivo, con una superficie coperta (Parte di proprietà ASL più parte di proprietà Comune di Cavallermaggiore insistenti sulla stessa area) di circa mq 450.

La superficie catastale totale è di mq 537 mentre la superficie catastale escluse aree scoperte è di mq 526.

Sulla scorta di documentazione agli atti del servizio la superficie dei locali è indicata in mq 448,92 e la volumetria mc 1.768,03.

Sull'immobile risulta una servitù attiva a favore dello stesso costituita dal passaggio sul cortile alienato al Comune di Cavallermaggiore.

La tipologia strutturale del fabbricato è costituita da due muri portanti esterni in mattoni pieni e da un muro di spina disassato; i muri reggono a nord una serie di volte a crociera ed a sud delle volte a padiglione.

La tipologia distributiva del fabbricato è costituita da una doppia manica che si sviluppa secondo l'asse est-ovest su due piani fuori terra rialzati su un ampio scantinato che si estende per tutto il fabbricato pur non occupandone l'intera larghezza.

La doppia manica ospita a nord una serie di ambienti ricavati dall'originario ed ampio corridoio che si disimpegnava tra i differenti ambienti ospitati a sud, costituiti originariamente da celle al primo piano e da sale con diverse destinazioni al piano sottostante.

Nel corso dell'ottocento, previo l'abbattimento dell'originario scalone, è stata inserita una scala; questo intervento ha comportato la demolizione di alcune volte e la formazione di orizzontamenti composti da voltini in laterizio appoggiati su putrelle metalliche.

La planimetria dell'immobile denota un'impostazione semplice ed una distribuzione degli spazi estremamente regolare.

Sul prospetto di facciata a Nord è evidente la doppia articolazione di arcate a sesto ribassato su coppie di lesene in laterizio con giunto rasato.

Sul prospetto di facciata a Sud, in muratura intonacata con malta di calce, sono evidenti due meridiane.

	<p>I piani fuori terra erano utilizzati come uffici ed ambulatori mentre il piano interrato era occupato da cantine.</p> <p>Gli accessi all'edificio sono di tipo carraio dalla pubblica Via Turcotto e di tipologia pedonabile dalla pubblica Via Sobrero.</p> <p>Gli orizzontamenti (volte e solai) sono costituiti da volte in mattoni, voltini in laterizio e putrelle in ferro, a plafonds e capriate in legno.</p> <p>Il tetto, oggetto di ristrutturazione nel 2011, possiede la piccola e la grande orditura in legno mentre il manto di copertura è rappresentato da coppi.</p> <p>I serramenti sono di tipologia in legno con vetrocamera e, al solo piano primo, sono presenti delle persiane in legno; mentre la parte interna dei predetti è in discreto stato conservativo, la parte esposta al sole e alle intemperie metereologiche necessiterebbe di una sostanziosa manutenzione di ripristino così come scarso è lo stato di conservazione delle persiane.</p> <p>Le diverse tipologie di pavimentazioni interne variano dal legno alle marmette di graniglia e dalle piastrelle in ceramica al rivestimento in pvc.</p> <p>La rampa scale ha i gradini in pietra e la ringhiera in ferro.</p> <p>L'impianto di riscaldamento dell'edificio è alimentato da caldaie esterne.</p> <p>Nel 1996 l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione e, tra i vari lavori eseguiti, si possono evidenziare il rifacimento della scala interna costituita da soletta piena in c.a. con gradini collaboranti, l'inserimento di una passerella aerata e l'inserimento di un ascensore con vano esterno costituito da setti portanti in cemento armato.</p>
<p>Stato manutentivo</p>	<p>Lo stato manutentivo e di conservazione dell'edificio è da considerarsi discreto.</p>
<p>Destinazione d'uso P.R.G.C.</p>	<p>Come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n.55/2021, rilasciato dal Responsabile del servizio Urbanistica del Comune di Cavallermaggiore in data 06.12.2021, la particella costituente l'area - individuata catastalmente al Foglio 31 mappale n.302 - ai fini del 2[^] e 3[^] comma dell'art.30 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., risulta:</p> <p>1 - Ricade in Aree per attrezzature e servizi pubblici esistenti al servizio di zone residenziali - Servizi sociali ed assistenziali di base (interne al perimetro R1.1 - Centro storico), la cui destinazione ed edificabilità è normata dall'art.33 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.: - Foglio 31, map.302/parte;</p> <p>2 - Ricade in Aree per attrezzature e servizi pubblici esistenti al</p>

	<p>servizio di zone residenziali – Aree per parcheggio (interne al perimetro R1.1 – Centro Storico), la cui destinazione ed edificabilità è normata dall’art.33 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.: Foglio 31, map.302/parte;</p> <p>3 – E’ interessato da Beni Culturali – Ambientali ai sensi dell’art.24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (art.36 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. – Complesso Edilizio/Edificio vincolato in base al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.): - Foglio 31, map.302;</p> <p>4 – Ricade in Classe 2.1 della Normativa Geologica del P.R.G.C. (art.40bis delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.): - Foglio 31, map.302;</p> <p>5) – Ricade in ambito di pericolosità “AREA L” evidenziato nelle mappe del PGRA, con riferimento alla deliberazione del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po n.5 del 17/12/2015, (adozione del progetto di variante delle norme di attuazione del PAI – Titolo V – al fine della sua integrazione con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni –PGRA-): Foglio 31, map.302.</p> <p>Si comunica inoltre che gli interventi comportanti trasformazioni urbanistica od edilizia, da realizzare sui predetti mappali, sono subordinati agli adempimenti previsti dal D.P.R. 06.06.2001 n.380 e s.m.i., (<i>permesso di costruire</i> ai sensi degli artt.10 e seguenti del.P.R. 380/2001 e s.m.i., oppure <i>Segnalazione certificata di inizio attività</i> ai sensi degli artt.22 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) nonché dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C..</p>
Vincoli	<p>L’immobile è stato sottoposto alla verifica dell’interesse culturale, in base ai disposti degli artt.10-12 del D.Lgs 22 Gennaio 2004, n.42 e, in data 06.02.2007, è stato emesso apposito Decreto di tutela da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali – Area Beni Culturali e Paesaggistici - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, notificato con nota n.2208/07 del 07.02.2007.</p>
Varie	

IL RESPONSABILE SOSTITUTO
della S.S.PATRIMONIO
Dott.sa Marina EANDI

IL DIRETTORE GENERALE
dell’A.S.L. CN1
Dott.Giuseppe GUERRA