

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI SCIA

(Artt. 146 e 154 della L.R. 1/2015)

CONSISTENTI IN OPERE DIFFORMI DAL PRECEDENTE TITOLO EDILIZIO C.E. n° 1153 del 1982
SU UN IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE;

CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO 140 PART.LLA 44 SUB. 2-3

Proprietà:

DE SANTIS ANTONIO - DE SANTIS GIUSEPPINA - NATICCHIONI ALFREDA

Richiedente/Delegato:

DE SANTIS GIUSEPPINA

RELAZIONE TECNICA SANATORIA

(ai sensi dell'art 46 e 47 del DPR 445/2000)

Il sottoscritto ing. Luigi Trincia, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Perugia al n° A3810, incaricato dalla Sig.ra De Santis Giuseppina in qualità di proprietaria/delegata e residente in Norcia (Pg), Via Meggiana n° 49, consapevole delle proprie responsabilità in relazione al presente atto, redige relazione tecnica in merito alla sanatoria delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo

1. PREMESSA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra De Santis Giuseppina in qualità di proprietaria/delegata, relativo ad un intervento da effettuare su un fabbricato situato in zona destinata a "Spazio Rurale", nello specifico "Aree Agricole del Capoluogo", il sottoscritto:

- Ing. Luigi Trincia iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3810 ha rilevato quanto segue:

n.	Proprietà	Foglio	Part.	Possesso	Nota
1	De Santis Antonio, nato a Norcia il 30/05/1956 residente in: Via Meggiana n° 63, Norcia (Pg) CF: DSNNTN56E30F935D	140	44 sub 2-3	1/4	Unità oggetto di intervento
2	De Santis Giuseppina, nata a Norcia il 05/03/1961 residente in: Via Meggiana n° 49, Norcia (Pg) CF: DSNNGPP61C45F935T	140	44 sub 2-3	1/4	Unità oggetto di intervento
3	Naticchioni Alfreda, nato a Norcia il 05/02/1935 residente in: Via Meggiana n° 49, Norcia (Pg) CF: NTCLRD35B45F935H	140	44 sub 2-3	2/4	Unità oggetto di intervento

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'intervento in oggetto ricade nel Comune di Norcia (Pg), Via Meggiana n° 49 "Spazio Rurale", classificato "Aree Agricole del Capoluogo" ed inquadrata dal P.R.G. P.S. dello stesso comune.

Il fabbricato è sito in Norcia (Pg), Via Meggiana n° 49 ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 140 Part. 44 Sub 2-3.

3. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'intervento è inserito in un ambito urbanistico destinato a Spazio Rurale classificato "Aree Agricole del Capoluogo".

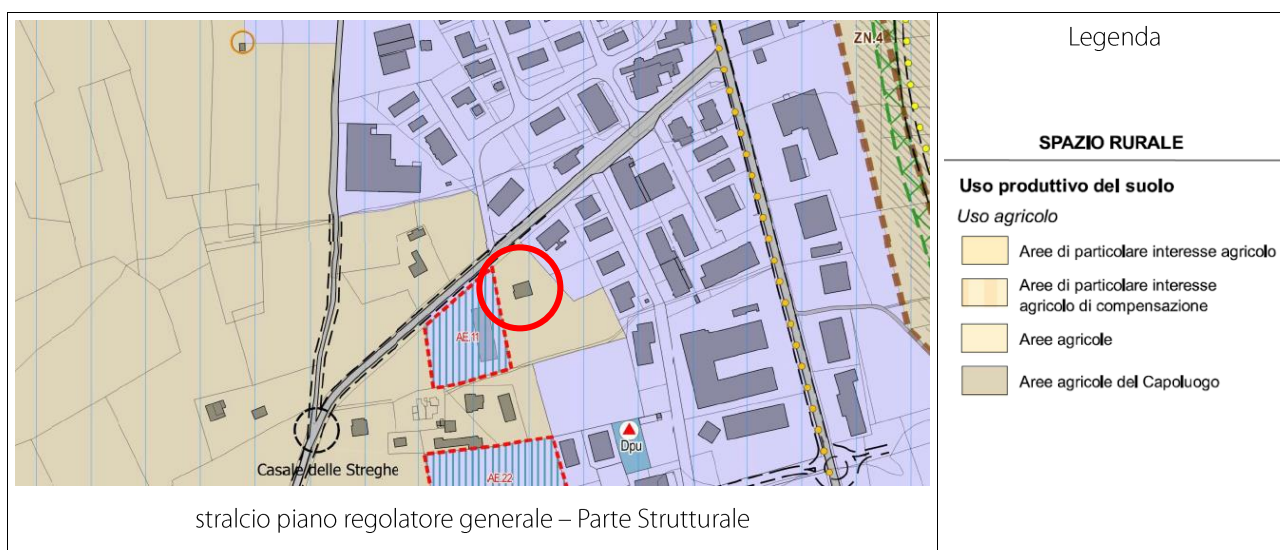
L'intervento si inserisce in un tessuto urbano il cui assetto tipologico-ambientale è di tipo rurale agricolo, dovuto alle diversificazioni degli organismi edilizi in presenza di destinazioni d'uso compatibili con fabbricati residenziali e destinati ad attività.

Il fabbricato oggetto di intervento è facilmente raggiungibile mediante Via Meggiana.



4. PREMESSA

Il fabbricato in oggetto rappresenta un esempio di edilizia in buono stato di conservazione e di tipo recente.



5. AMBITO DI INTERVENTO

L'intervento oggetto di sanatoria ha interessato l'intero edificio esistente senza modifica del lotto di pertinenza, le stesse opere oggetto di sanatoria non altereranno la morfologia pre-esistente del lotto di pertinenza dell'abitazione.

L'ambito di zona prevede numerosi immobili a carattere residenziale e destinati ad attività, con finiture esterne ad intonaco e con coperture a capanna o a padiglione.

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di sanatoria è costituito da una unità immobiliare isolata composta da un piano terra, un primo piano ed un piano sottotetto non abitabile. La struttura portante dell'immobile è in muratura portante in tufo. I solai e la copertura in latero cemento, il manto di copertura è in tegole di cemento colorate. Al piano terra sono presenti: n° 1 disimpegno, n° 2 depositi, n° 1 magazzino, n° 1 locale lavaggio prodotti, n° 1 cantina e n° 1 rimessa attrezzi; al piano primo sono presenti n° 3 camere da letto, n° 1 cucina, n° 1 tinello, n° 1 soggiorno, e n° 2 bagni ed un disimpegno di distribuzione.

7. DESCRIZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI SANATORIA

L'intervento edilizio interessa l'edificio esistente identificato catastalmente al fg 140 part 44 sub 2-3. La presente sanatoria viene richiesta per le opere eseguite in difformità dal precedente titolo edilizio C.E. 1153/82. Gli interventi realizzati in assenza di SCIA sono i seguenti:

- Modifica aperture e scala esterne, ai sensi della L.R. 1/2015 art. 7, comma 1, lett. "d":
 1. riduzione della luce del vano finestra in corrispondenza del locale 2 (non strutturale) (P.T.);
 2. riduzione della luce del vano finestra in corrispondenza del locale 6 (non strutturale) (P.T.);
 3. riduzione della luce del vano finestra in corrispondenza del locale 8 (non strutturale) (P.T.);
 4. realizzazione nuova apertura su muratura portante in corrispondenza del locale 8 (P.T.);
 5. chiusura di portafinestra mediante tamponatura in corrispondenza del vano 13 (non strutturale) (P.P.);
 6. chiusura di portafinestra mediante tamponatura in corrispondenza del vano 15 (non strutturale) (P.P.);
 7. trasformazione della portafinestra in finestra in corrispondenza del vano 10 (non strutturale) (P.P.);
 8. realizzazione nuova apertura su muratura portante in corrispondenza del locale 18 (P.P.);

9. demolizione di una porzione di muratura in corrispondenza dei Locali 9 e 18 (P.P);
10. si evidenzia una lieve difformità rispetto al posizionamento della scala esterna visibile in corrispondenza del prospetto NORD e prospetto OVEST;

- Si rileva inoltre un mutamento di destinazione d'uso del piano terra, ai sensi della L.R. 1/2015 art. 155 comma 4 e art. 91 comma 8, come di seguito riportato:

Tabella a					
STATO DI FATTO	STATO DI PROGETTO	mq	mq	mq	
Locale 1 "Deposito Prodotti Agricoli"	Locale 5 "Letto"	18.41			Mutamento di Destinazione d'uso
Locale 2 "Deposito Prodotti Agricoli"	Locale 6 "Letto"	15.64			Mutamento di Destinazione d'uso
Locale 3 "Lavaggio Prodotti Agricoli"	Locale 7 "W.C."	8.15			Mutamento di Destinazione d'uso
Locale 4 "Magazzino"	Locale 8 "Cucina"	17.20			Mutamento di Destinazione d'uso
Locale 5 "Disimpegno"	Locale 1 "Ingresso" Locale 4 "Disimpegno"		10.77 + 5.44 =16.21		Destinazione d'uso compatibile con quella assentita
Locale 6 "Rimessa Attrezzi"	Locale 3 "Garage"			27.70	Destinazione d'uso assentita
Locale 7 "Cantina"	Locale 2 "Giorno"	22.82			Mutamento di Destinazione d'uso
	Totale area	82.22	16.21	27.70	

L'immobile in oggetto, assentito con C.E. 1153/1982, prevedeva un piano primo con destinazione d'uso abitativa, mentre il piano terra era adibito ad uso produttivo funzionale all'attività agricola. Attualmente, come evidenziato nella tabella di cui sopra e dai grafici in allegato, si evince un mutamento di destinazione d'uso del piano terra limitatamente ai locali "2-5-6-7-8". Per quanto concerne i locali "1-4" si è mantenuta una destinazione d'uso compatibile con quella dell'ultimo titolo edilizio assentito C.E. 1153/1982. In ultimo, non si è rilevato un mutamento della destinazione d'uso

per il Locale 3 rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito C.E. 1153/1982.

Si chiede pertanto il rilascio del titolo in sanatoria ai sensi della LR. 1/2015 art. 154 tramite l'ammissione delle rispettive sanzioni riguardanti:

a) Per la parte urbanistica:

- pagamento della sanzione prevista ai sensi dell'art. 146 comma 2 della Legge Regionale 01/2015;
- pagamento della sanzione prevista ai sensi dell'art. 147 comma 1 lettera "a" della legge Regionale 01/2015;
- pagamento del Costo di Costruzione ai sensi degli artt. 130,131,132 della L.R. 1/2015;
- pagamento dell'oblazione prevista ai sensi dell'art. 154;

b) Per la parte di compatibilità paesaggistica;

L'intervento necessita di autorizzazione paesaggistica in sanatoria essendo tale opera perimetrata dal D.Lgs 42/2004.

8. CONSIDERAZIONI SUI TITOLI EDILIZI PRECEDENTI

- C.E. 1153 del 13/05/1982;

Gli elaborati grafici presenti nelle C.E. 1153/1982 non risultano completi ed attendibili, in quanto il sistema di rilevamento utilizzato ha un grado approssimativo di precisione, rispetto a quello attualmente adoperato. Si evincono infatti errori grafici di lieve entità:

1. si evidenzia la mancata rappresentazione grafica di un'apertura in corrispondenza del prospetto OVEST e locale 1, la conformità della stessa si evince dalla corretta rappresentazione nella Pianta Piano Terra;
2. in corrispondenza del locale 8 della sopracitata C.E. 1153/1982 è stato erroneamente rappresentato lo spessore della tramezzatura (non strutturale) (P.T.);
3. errata rappresentazione grafica delle mazzette delle aperture in corrispondenza dei locali 7-8 (P.T.);
4. errata rappresentazione grafica della tramezzatura in corrispondenza del locale 14 (P.P.);

Si rilevano inoltre lievi modifiche interne che possono essere inquadrate normativamente con "l'art. 118, comma 1, lettera e)", quindi "all'art. 7, comma 1, lettera g)":

1. ispessimento della tramezzatura in corrispondenza del Locale 5 al Piano Terra (non strutturale);
2. demolizione e realizzazione di porzione di tramezzatura in corrispondenza dei locali 3-4 al

Piano Terra;

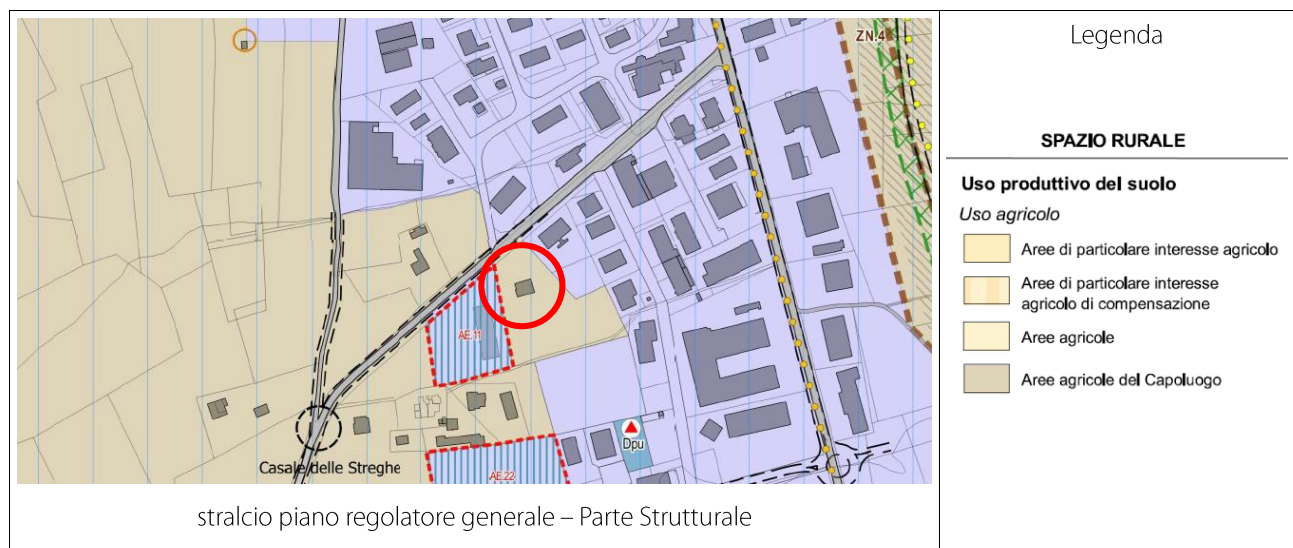
3. demolizione e realizzazione nuova tramezzatura in corrispondenza dei locali 9-10 al Piano Primo;
4. demolizione e realizzazione nuova tramezzatura in corrispondenza dei locali 17-18-19 al Piano Primo;
5. spostamento della tramezzatura in corrispondenza dei locali 11-15-16 al Piano Primo;

Le suddette differenze non comportano un aumento del volume, inoltre non si rileva un mutamento della sagoma esterna e della volumetria.

9. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Con riferimento alla doppia conformità urbanistica art. 154 L.R. 1/2015, il sottoscritto dichiara la sussistenza della doppia conformità urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione C.E. 1153/1982, sia al momento della presentazione, tramite SCIA in sanatoria.

Le opere non sono in contrasto con gli attuali strumenti urbanistici vigenti in quanto è stata confermata la destinazione d'uso Agricolo dell'area come "Spazio Rurale".



10. CALCOLO SANZIONI ED OLBAZIONE SANATORIA

a) Per la parte urbanistica:

- Sanzione ai sensi dell'art. 146 comma 2 della Legge Regionale 01/2015 = 1000,00 € (modifiche aperture esterne);
- Sanzione ai sensi dell'art. 147 comma 1 lettera "a" della legge regionale 01/2015 = 517,48 €

- [$2700/400 * (82,22-50) + 300$] (mutamento destinazione d'uso parziale del Piano Terra);
- Costo di costruzione ai sensi degli art. 132 della L.R. 1/2015 € come da schema allegato = 3271,35 € (mutamento destinazione d'uso parziale del Piano Terra);
 - pagamento dell'oblazione prevista ai sensi dell'art. 154= 1200,00 €; (modifica aperture esterne);

11. INQUADRAMENTO NORMATIVO

In riferimento alla L. R. n° 01/2015, l'intervento è inquadrato con l'art. 7 comma 1, lett. "d" come interventi di ristrutturazione edilizia, il presente progetto è stato redatto in conformità al P.R.G. e N.T.A. vigenti per il Comune di Norcia.

L'intervento necessita di autorizzazione paesaggistica semplificata in sanatoria essendo tale opera perimetrata dal D.Lgs 42/2004.

L'intervento necessita della valutazione della sicurezza ai sensi della D.G.R. 596/2020, ai sensi delle attuali N.T.C. 2019 ai sensi dell'art 207 L.R. 1/2015.

Norcia 13/09/2021

Il Progettista

ing. Luigi Trincia
