

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE ESEGUITE
IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE E
OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONSISTENTI
NEL RIFACIMENTO DEL SOLAIO DI COPERTURA

(Art 145, della LR 1/2015)

(Art 7, comma 1 lett."b" della L.R.01/2015)

OPERE DIFFORMI DAL PRECEDENTE TITOLO ABILITATIVO E
RIFACIMENTO SOLAIO DI COPERTURA
DI UN IMMOBILE AD USO GARAGE
SITO A NORCIA, VIALE XX SETTEMBRE N.6/A

CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO 92 PART. 653 SUB 3

Proprietà:

VERUCCI BENEDETTO

Richiedente:

VERUCCI BENEDETTO

RELAZIONE TECNICA

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

- 1) PREMESSA ED OGGETTO DELL'INTERVENTO**
- 2) UBICAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
- 3) AMBITO DI INTERVENTO**
- 4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE**
- 5) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**
- 6) CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**
- 7) INQUADRAMENTO NORMATIVO**

La sottoscritta Arch. Valentina Di Bernardini, iscritta all'Ordine degli architetti della provincia di Perugia al n° 1457, incaricata dal Sig. Verucci Benedetto in qualità di proprietario residente in Norcia in Piazza Carlo Alberto n 11, consapevole delle proprie responsabilità in relazione al presente atto,

RELAZIONA

con perizia quanto segue in relazione agli interventi da realizzare presso l'edificio in oggetto;

1) PREMESSA ED OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà realizzato su un fabbricato situato in Zona Tr2 del Comune di Norcia e consisterà in opere di manutenzione straordinaria e contestuale sanatoria delle opere realizzate in parziale difformità al titolo abilitativo dell'edificio ad uso residenziale.

La sottoscritta Arch. Di Bernardini Valentina, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 1457 dalle verifiche catastali ha rilevato quanto segue:

n.	Proprietà	Fg	Part	Sub	Possesso	Nota
1	Verucci Benedetto nato a Norcia il 21/03/1961 residente in: Norcia, P.zza Carlo Alberto 11 CF: VRCBDT61C21F935U	92	653	3	1/1	Unità oggetto di intervento

2) UBICAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Allo stato attuale l'intervento in oggetto ricade nel Comune di Norcia (Pg), in una zona destinata a residenziale ed inquadrata dal Piano Regolatore Generale dello stesso comune in **zona Tr2** (tessuto prevalentemente residenziale).

L'intervento è inserito in un ambito urbanistico destinato a insediamento residenziale.

I parametri fissati dal P.R.G. per tale area sono i seguenti:

- tipologia edilizia: abitativa, ricettiva, attività di servizi, produttiva artigianale
- Indice Fondiario Iuf: Esistente Iuf=0,45 mq/mq
- Altezza Edificio = in caso di NC e RU pari a 9 ml
- indice di copertura: in caso di NC e RU max 45%
- indice di permeabilità: in caso di DR, NC e RU min 40%

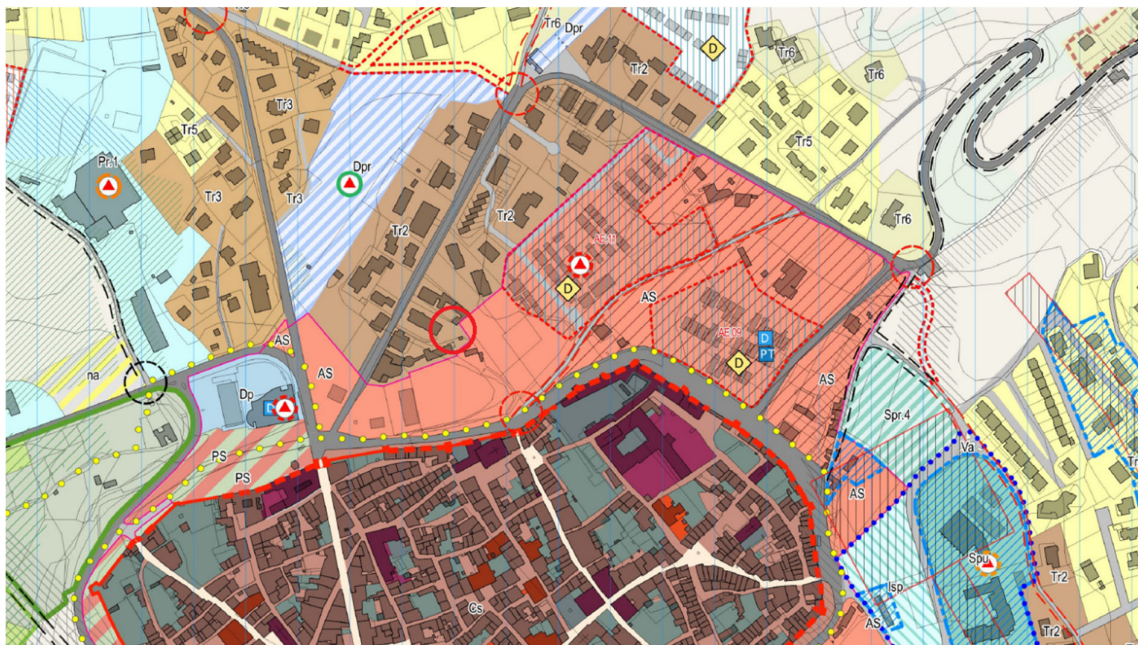
Per l'intervento i seguenti parametri sono rispettati in quanto:

- tipologia edilizia: abitativa

Valentina Di Bernardini Studio, Via della Stazione n. 15, Norcia (Pg)
studiodibernardini@spazioarchitettura.com – studiodibernardini@pec.it



- induce fondiario: esistente
- altezza edificio: pari all'esistente senza fuori uscire dalle congiungenti dell'area occupata prospetticamente dal fabbricato ai sensi del PSR di Norcia
- indice di copertura: esistente
- indice di permeabilità: > 40% (vedere relazione indice di permeabilità)



PO02 disciplina operativa

L'intervento si inserisce in un tessuto urbano il cui assetto tipologico-ambientale è di tipo omogeneo, dovuto alle diversificazioni degli organismi edilizi in presenza di destinazioni d'uso compatibili con fabbricati residenziali che determinano un'immagine ordinata dello spazio urbano.

Il fabbricato oggetto di intervento, posto a nord del centro storico, è facilmente raggiungibile mediante Viale XX Settembre.



Immagine satellitare

Il fabbricato in oggetto rappresenta un esempio di edilizia in buono stato di conservazione e di tipo recente; dopo un attento studio della Concessione Edilizia 1108/82 sono risultate delle difformità. Si richiede quindi sanatoria urbanistica per opere eseguite in parziale difformità dal permesso a costruire (art 145 della L.R. 1/2015), verrà inoltre eseguito un intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento del solaio di copertura e il rifacimento dell'intonaco interno. (art. 7 comma 1 lett. "b" della L.R. 01/2015).

L'immobile ricade all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini per cui verrà richiesto nulla osta dell'Ente.

3) AMBITO DI INTERVENTO

Le difformità riscontrate risultano sanabili in quanto compatibile con quanto previsto nelle NTA del PRG – PS classificata come Tr2-zona prevalentemente residenziale.

Dal punto di vista sismico, le opere realizzate in parziale difformità al permesso di costruire rientrano tra quelle soggette a deposito sismico in quanto trattasi di opere che non rientrano tra quelle prive di rilevanza; verrà per cui richiesta autorizzazione sismica mediante la verifica della valutazione della sicurezza dello stabile.

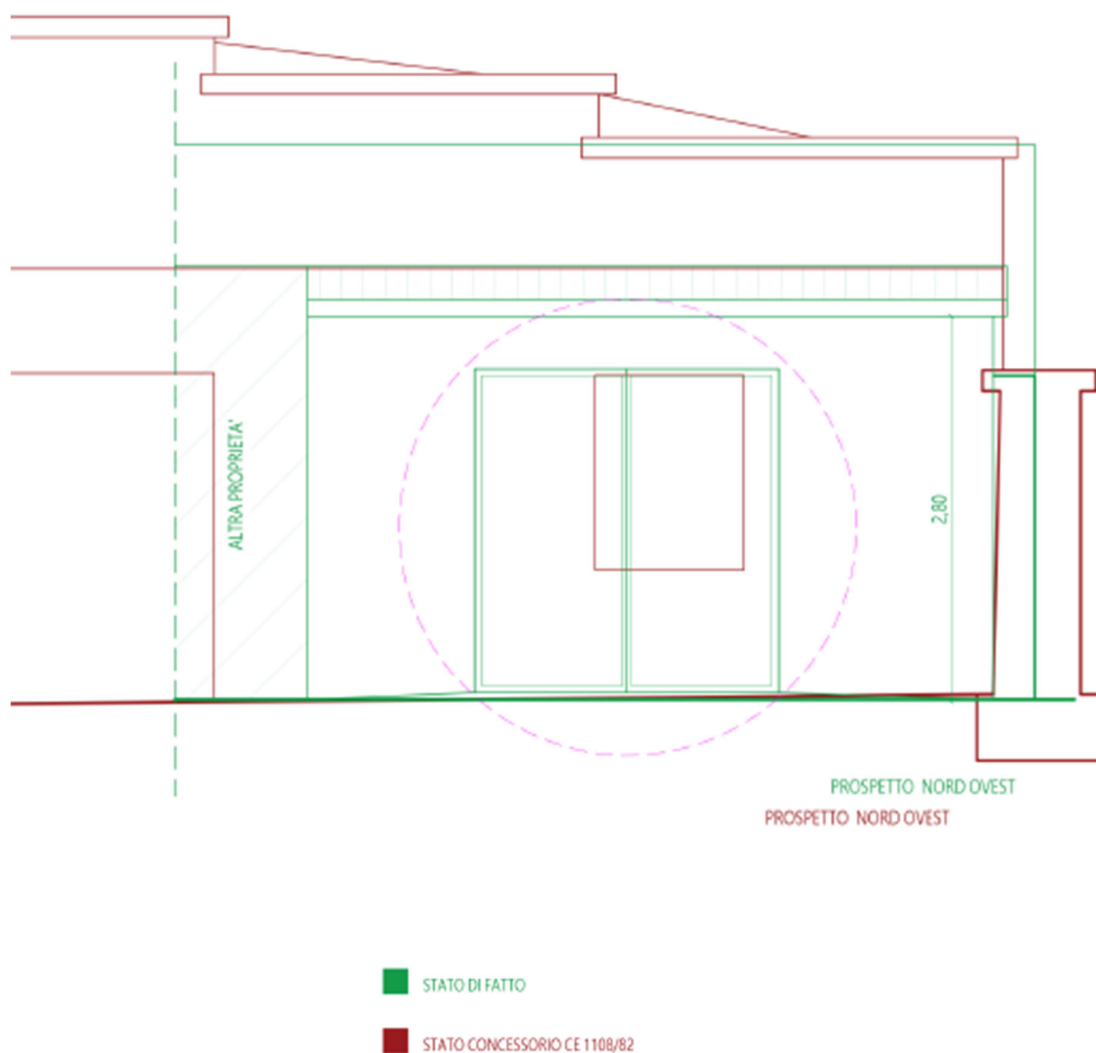
Il fabbricato verrà sanato ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 per opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire. In particolare, si tiene conto del rispetto della tolleranza costruttiva del 6% ai dell'art. 34 – bis comma 1-bis lettera c) in quanto la superficie utile coperta è inferiore a 60 mq.

Ai sensi della Legge Regionale 01/2015 il fabbricato verrà sanato ai sensi dell'art. 145.

Per la verifica delle tolleranze e delle lievi difformità, è stata presa in considerazione appunto la CE 1108/82

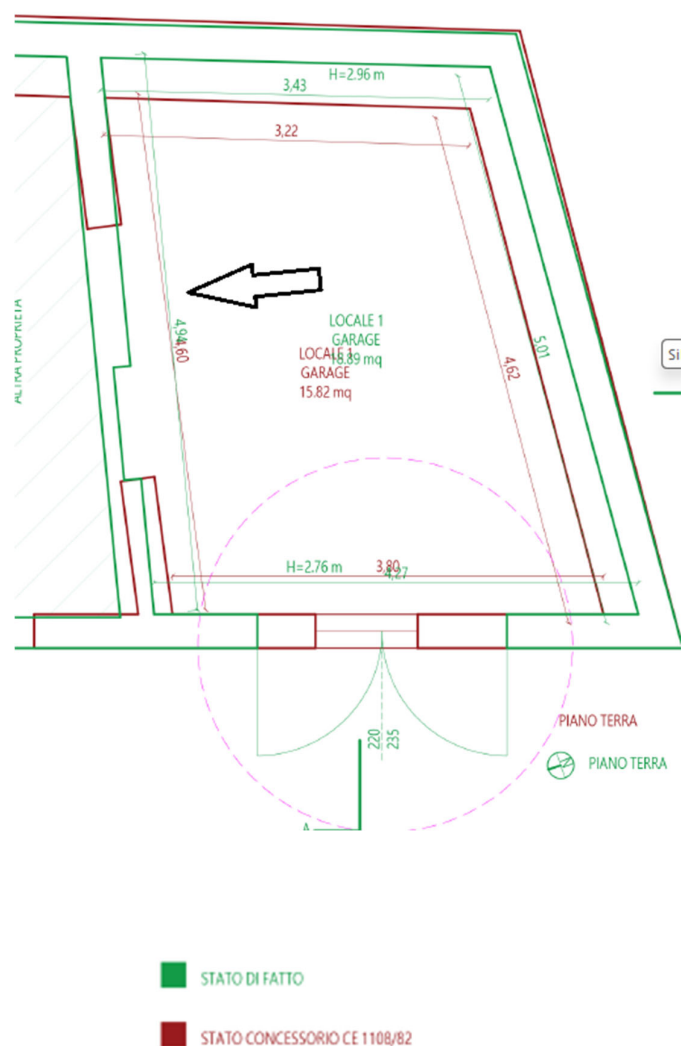
1. DIFFORMITA' N 1- Variazioni dimensionali delle aperture e diverso posizionamento

Tutte le aperture risultano posizionate diversamente da quanto autorizzato con concessione edilizia n. 1108/82. Anche dimensionalmente si riscontrano differenze.



1. DIFFORMITA' N 2- Tamponatura apertura su muro portante

Con concessione edilizia n. 1108/82 risulta essere presente un apertura che collegava l'immobile in oggetto con l'immobile accanto, allo stato di fatto l'apertura risulta tamponata.



Il confronto di SUC e VOLUME dello stato concessorio e stato di fatto, non presenta un aumento di esse, entrambe rientrano all'interno delle tolleranze,

Valentina Di Bernardini Studio, Via della Stazione n. 15, Norcia (Pg)
studiodibernardini@spazioarchitettura.com – studiodibernardini@pec.it

VALENTINA
DI BERNARDINI
STUDIO
SPAZIO ARCHITETTURA

VDB

SUC CU_01=

$$SUC*(SLS/SLT) = 23.41mq * (43.91mq/57.17mq) = 23.41mq * 0.77 = 18.03 mq$$

VOLUME CU_01=

$$SUC*(SLS/PERIMETRO) = 18.03 * (43.91mq/19.78m) = 18.03mq/2.22 = 40.03 mc$$

SUC SF_03=

$$SUC*(SLS/SLT) = 23.57mq * (45.26mq/58.80mq) = 23.57mq * 0.77 = 18.15 mq$$

VOLUME SF_03=

$$SUC*(SLS/PERIMETRO) = 18.15 * (45.26mq/19.80m) = 18.15mq/2.29 = 41.56 mc$$

La SUC dello stato di fatto è pari a 18.15 mq, mentre quella dello stato concessorio (18.03 mc) aumentata della tolleranza del 6% risulta pari a 19.11 mc.

Il volume dello stato di fatto è pari a 41.56 mc, mentre quello dello stato concessorio (40.03 mc) aumentato della tolleranza del 6% risulta pari a 42.43 mc.

Non si ritiene pertanto che ci siano aumenti di SUC o VOLUME da sanare.

Si richiede quindi la sanabilità dell'opera ai sensi dell'art 154 della LR 01/2015 tramite l'ammissione delle rispettive sanzioni:

- 1) oblazione ai sensi dell'art. 154, comma 2 della LR 01/2015;
- 2) sanzione minima ai sensi dell'art. 145

Non è necessario acquisire parere di compatibilità paesaggistica in quanto l'immobile ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 142 comma 1 lettera c), ma ai sensi del comma 2 lettera a) tali disposizioni non si applicano in quanto all'interno di un'area urbanistica delimitata dagli strumenti urbanistici come zona B alla data del 6 settembre 1985

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

(art. 7 comma 1 lett. "b" della L.R. 01/2015)

L'immobile in oggetto, subirà un intervento di manutenzione straordinaria, in particolare si interverrà sul solaio di copertura, con la demolizione dell'esistente in quanto con il tempo ha subito delle logorazioni e la ricostruzione di esso in travetti prefabbricati di cemento armato e pignatte di alleggerimento. Il manto di copertura sarà in coppi.

Si provvederà inoltre all'rifacimento dell'intonaco delle pareti interne.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La sanatoria dell'immobile in oggetto è inquadrata con gli artt. 145 e 154 della L.R. 1/2015.

L'intervento non necessita di accertamento di compatibilità.

Il presente progetto è stato redatto in conformità al PRG e N.T.A. vigenti per il Comune di Norcia.

In riferimento alla L. R. n° 01/2015, l'intervento è inquadrato con l'art. 7 comma 1, lett. "b" come opere di manutenzione straordinaria.

Norcia, 06/03/2026

il tecnico

arch. Valentina Di Bernardini