

Di seguito si riportano le tavole grafiche allegate alla DD parziale fornita che sostanzialmente rappresentano le variazioni intervenute



Piano Terra



Piano Primo



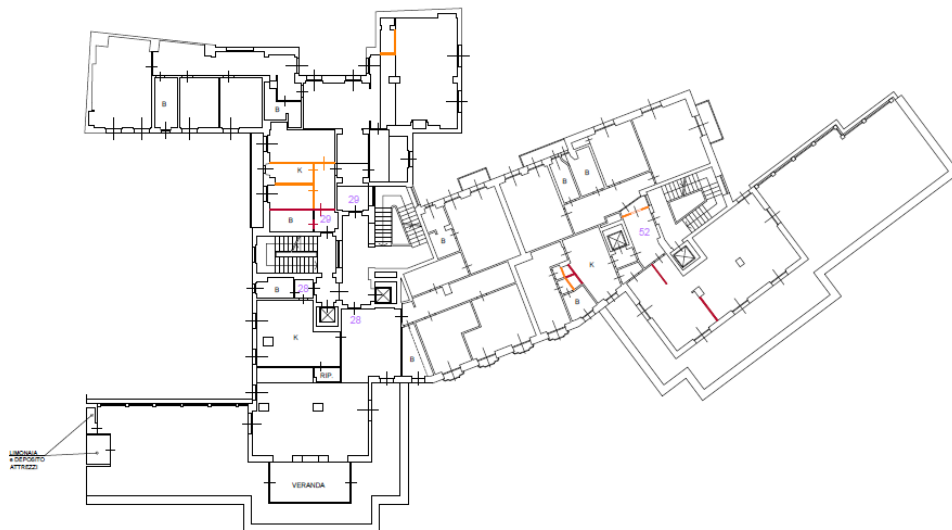
Piano Secondo



Piano Terzo



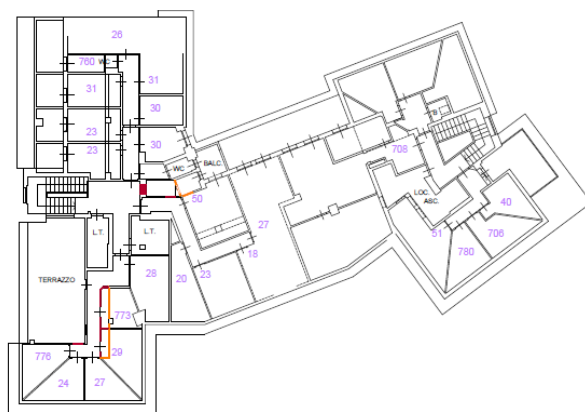
Piano Quarto



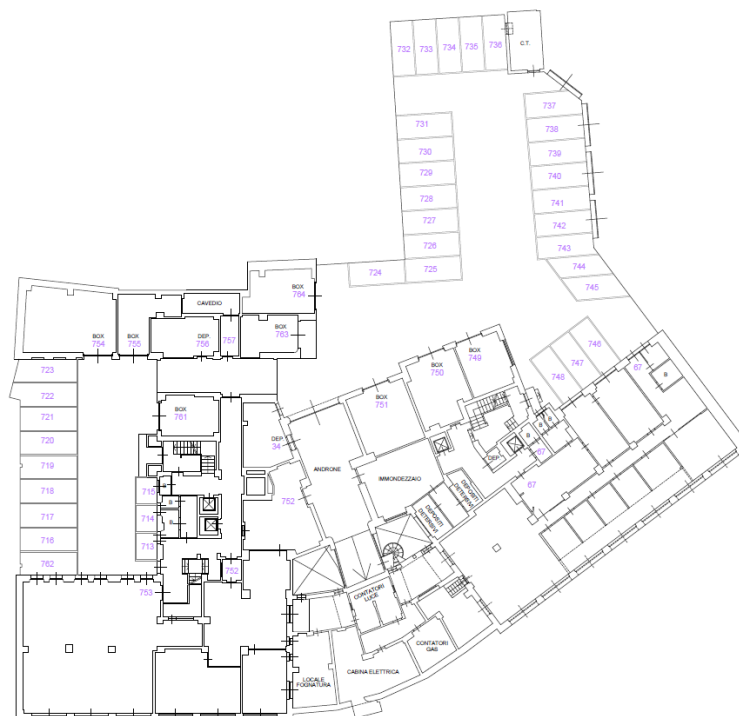
Piano Quinto



Piano Sesto



Piano Settimo



Piano Primo Interrato



Piano Secondo Interrato

Criticità mapp.le 225

Dalle verifiche effettuate emerge un quadro caratterizzato da diffuse difformità edilizie, riconducibili prevalentemente a:

- modifiche interne non assistite da titolo edilizio o non riscontrabili nella documentazione disponibile;
- accorpamenti, frazionamenti e trasferimenti di porzioni tra unità non formalizzati;
- difformità relative a pertinenze, in alcuni casi derivanti da variazioni di consistenza o utilizzo non coerenti con lo stato assentito;
- interventi su parti comuni e/o su elementi accessori non adeguatamente documentati.

Le criticità sopra evidenziate si inseriscono in un contesto documentale non completo, caratterizzato dall'assenza o dalla parzialità degli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi originari e successivi, nonché dalla mancata rappresentazione di alcune porzioni del fabbricato (in particolare il piano S2), oltre che dall'assenza del certificato di agibilità/abitabilità.

Si evidenzia inoltre che le verifiche sono state condotte mediante sopralluoghi sulle unità immobiliari principali, mentre per le pertinenze (cantine, solai, posti auto e simili) le valutazioni sono state effettuate prevalentemente sulla base della documentazione fornita e delle risultanze desumibili.

Giudizio mapp.le 225

Per quanto sopra, la conformità edilizia del compendio non può ritenersi integralmente verificata, in considerazione della incompletezza della documentazione disponibile e delle difformità riscontrate.

Le criticità rilevate risultano tuttavia, per tipologia e ricorrenza, riconducibili a interventi generalmente suscettibili di regolarizzazione, ancorché subordinati alla verifica della loro effettiva sanabilità sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Ne consegue che la regolarità edilizia del compendio deve intendersi non pienamente accertata, ma potenzialmente conseguibile mediante l'attivazione delle opportune procedure di sanatoria e/o ripristino, nei limiti consentiti dalla normativa vigente.

Resta inteso che il presente giudizio è formulato sulla base della documentazione esaminata e delle verifiche svolte, ferma restando la necessità di acquisire un riscontro formale da parte dell'Amministrazione comunale competente in ordine alla sanabilità delle difformità riscontrate in considerazione della non esaustività della documentazione edilizia d'impianto (con particolare riferimento al piano S2).

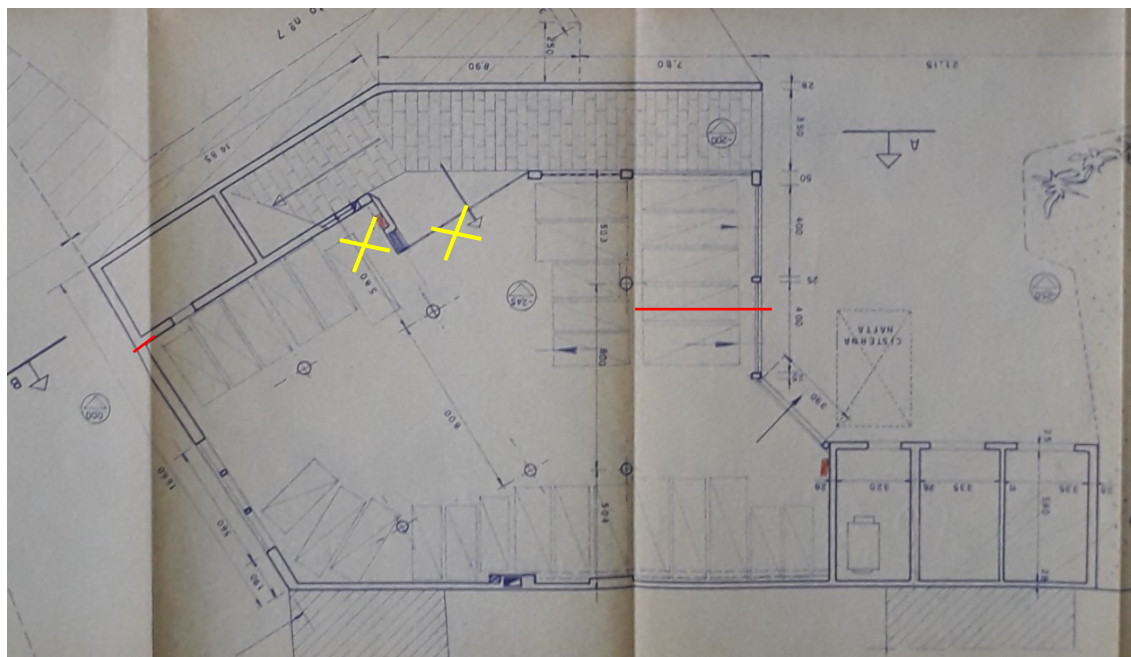
Risultati dell'indagine mapp.le 228

L'esame della documentazione edilizia è stato condotto a seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla base della documentazione disponibile fornita dalla proprietà.

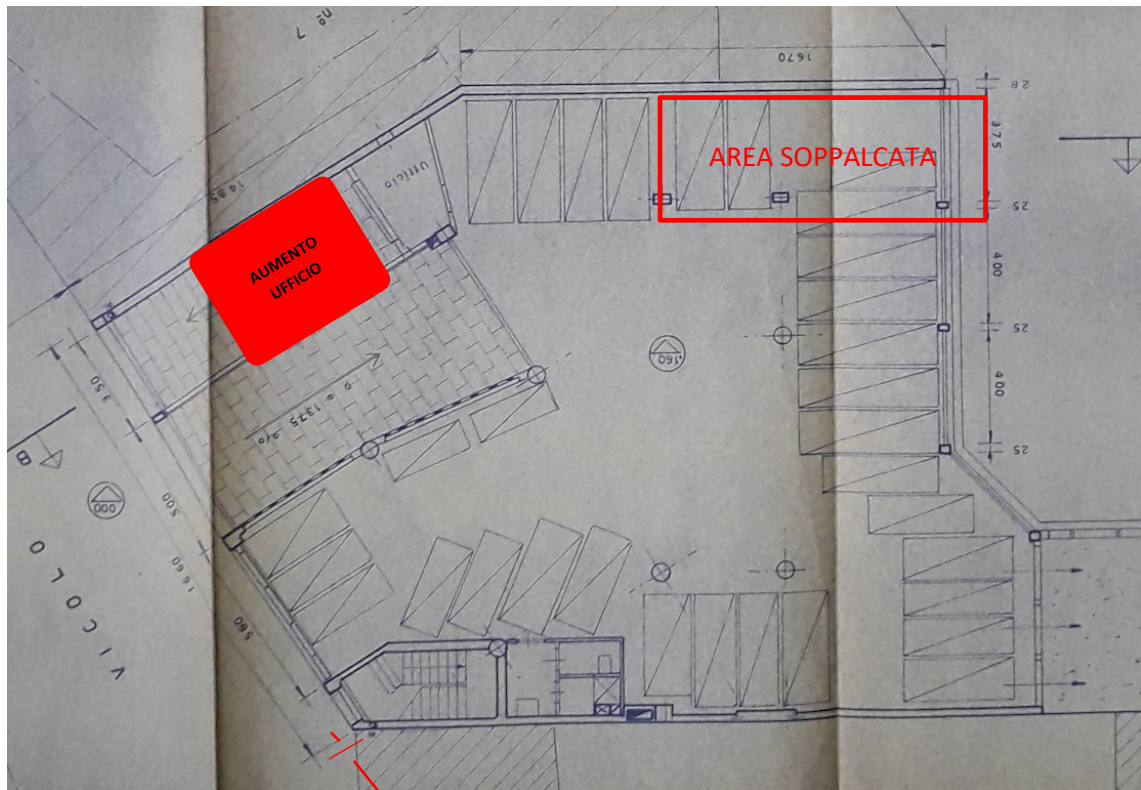
La documentazione edilizia esaminata risulta parziale e non esaustiva, in quanto caratterizzata dalla presenza di titoli non corredati dai relativi elaborati grafici ovvero forniti in forma incompleta.

In particolare:

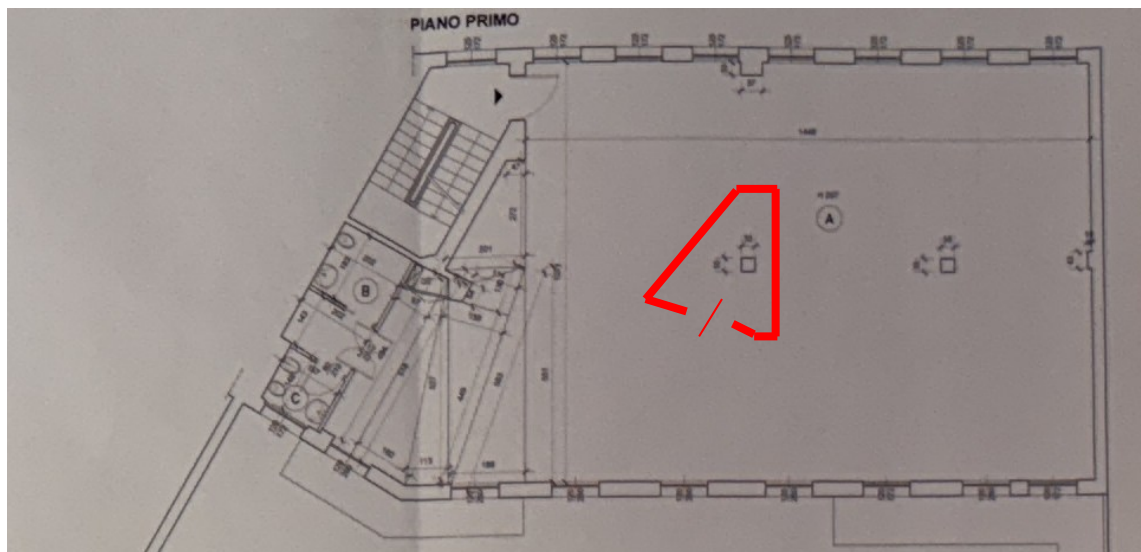
- la Licenza Edilizia del 05/10/1954 risulta disponibile unitamente alle tavole relative al piano rialzato e al piano S1, con conseguente impossibilità di ricostruire integralmente la configurazione assentita del fabbricato, descritta nella licenza stessa come "costruzione di fabbricato di tre piani fuori terra ad uso magazzino con annessi locali ad uso abitazione e uffici";
- la medesima Licenza Edilizia risulta rilasciata subordinatamente al rispetto di specifiche condizioni, tra cui, in particolare, quelle richiamate al punto 4) del provvedimento, nonché al recepimento di una successiva variante planivolumetrica; in assenza di riscontri documentali attestanti l'effettivo adempimento di tali condizioni e l'avvenuta attuazione della variante, non è stato possibile verificarne il completo recepimento;
- Rispetto alle tavole allegate alla Licenza Edilizia del 05/10/1954 (piani S1 e rialzato) si segnala:
 - Al piano S1 diversa distribuzione degli spazi interni:

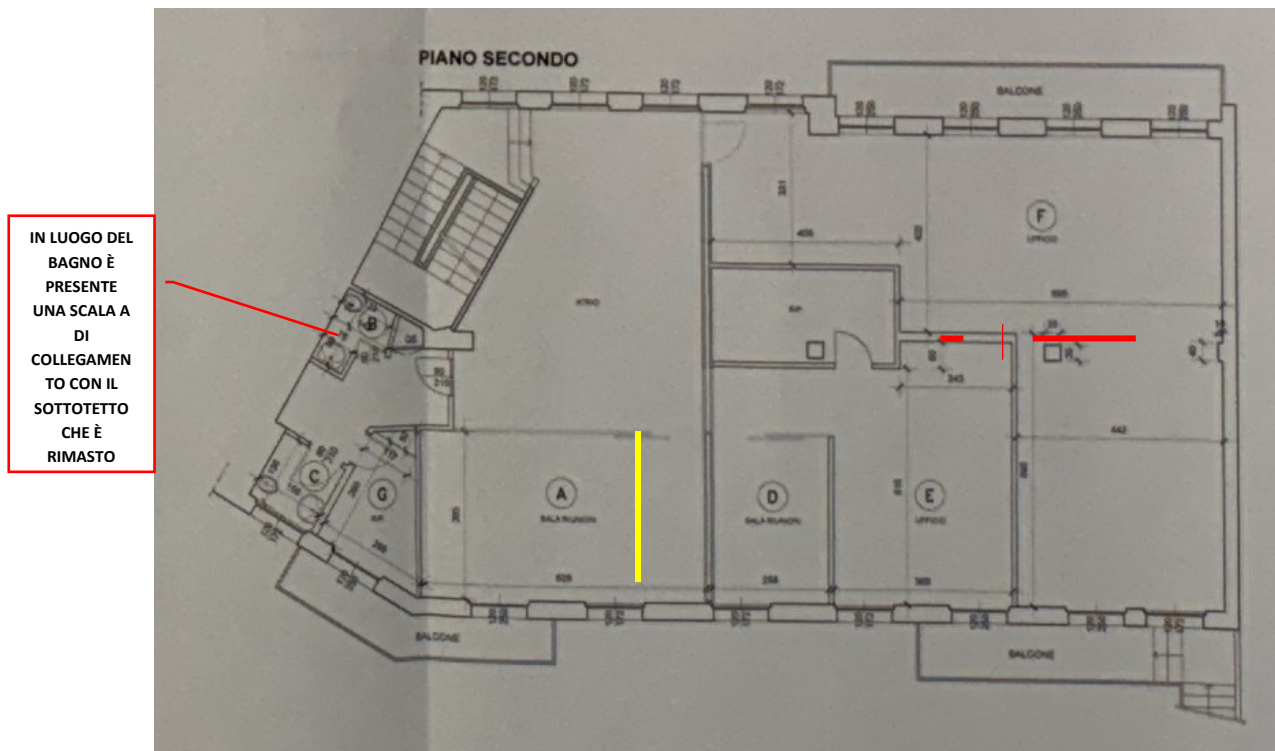


- incremento della superficie del locale ad uso ufficio al piano rialzato rispetto a quanto rappresentato negli elaborati assentiti, senza variazione della sagoma o del volume complessivo e senza incidenza sulla configurazione e funzionalità della rampa di accesso all'autorimessa, che risulta invariata.
- Area soppalcata al piano rialzato
- Divisione interna all'ingresso ai piani superiori



- Si segnala tuttavia essere state fornite le planimetrie catastali del 1955 rappresentanti i piani 1° e 2° oltre ad essere presente la scala di accesso ai piani superiori.
- Le tavole allegate alla DIA PG 880999/2008 del 10/11/2008 relative ai piani 1° e 2° risultano conformi alle planimetrie catastali ma con modifiche interne rispetto allo stato di fatto





- il Permesso di Costruire in sanatoria del 11/03/2010 risulta privo dei relativi elaborati grafici, non consentendo la verifica puntuale degli interventi oggetto di regolarizzazione, e risulta riferito esclusivamente alla tinteggiatura della facciata prospiciente il cortile interno.

Per le difformità rilevate nei locali si evidenzia che le modifiche distributive interne risultano, in linea generale, regolarizzabili mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria. Diversamente, l'incremento della superficie del locale ad uso ufficio al piano rialzato, derivante dall'utilizzo di volume precedentemente non computato, nonché la realizzazione del soppalco, in considerazione delle altezze rilevate, non risultano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e non appaiono sanabili, rendendosi pertanto necessaria la rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

Criticità mapp.le 228

La documentazione edilizia disponibile risulta parziale e non esaustiva, con particolare riferimento alla Licenza Edilizia del 05/10/1954, per la quale non risultano acquisiti tutti gli elaborati grafici né elementi attestanti il recepimento delle condizioni poste in sede di rilascio e della successiva variante planivolumetrica. Tale circostanza non consente la completa ricostruzione dello stato legittimo originario del fabbricato.

Ulteriore elemento di criticità è rappresentato dalla presenza di difformità edilizie allo stato attuale, tra cui:

- incremento della superficie del locale ad uso ufficio al piano rialzato, mediante utilizzo di volume precedentemente non computato;
- realizzazione di area soppalcata non conforme ai requisiti igienico-sanitari;
- modifiche distributive interne ai piani.

In particolare, l'ampliamento del locale ufficio e la realizzazione del soppalco non risultano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e non appaiono sanabili, rendendo necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Si evidenzia inoltre che il Permesso di Costruire in sanatoria del 11/03/2010 risulta privo dei relativi elaborati grafici, limitando la possibilità di verificare nel dettaglio gli interventi effettivamente regolarizzati. Le criticità sopra evidenziate determinano un quadro di incertezza nella definizione puntuale dello stato legittimo dell'immobile e comportano la necessità di interventi di regolarizzazione e/o ripristino.

Giudizio mapp.le 228

Alla luce delle verifiche effettuate sulla documentazione disponibile e degli esiti dei sopralluoghi, lo stato urbanistico-edilizio dell'immobile risulta caratterizzato da una conformità parziale.

In particolare, le modifiche distributive interne rilevate appaiono, in linea generale, regolarizzabili mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria. Diversamente, l'incremento della superficie del locale ad uso ufficio al piano rialzato, derivante dall'utilizzo di volume precedentemente non computato, nonché la realizzazione del soppalco, in considerazione delle altezze rilevate, non risultano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e non appaiono sanabili nello stato attuale, rendendosi pertanto necessaria la rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

La documentazione edilizia disponibile, risultata parziale e non esaustiva, non consente inoltre una completa ricostruzione dello stato legittimo originario del fabbricato, permanendo un margine di incertezza in merito al pieno recepimento delle condizioni contenute nella Licenza Edilizia del 05/10/1954 e alla successiva evoluzione autorizzativa.