

CONFORMITA' EDILE-URBANISTICA E CATASTALE

Rev. B

1 PREMESSE

L'immobile in oggetto è stato oggetto di varie pratiche edilizie che si sono succedute nel corso degli anni dalla sua costruzione fino alla data odierna a cui (non sempre) sono seguite delle variazioni catastali. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stato possibile risalire alla pratica originaria dell'immobile e le molte pratiche rinvenute hanno sovente riguardato interventi limitati a piccole porzioni dell'immobile di conseguenza le zone non interessate dagli stessi non risultano quotate sebbene rappresentate. Inoltre non sempre a queste pratiche è seguita una variazione catastale e/o la variazione catastale non ha rispettato l'effettivo stato di fatto. Infine, la situazione rilevata in loco non si è riscontrata essere fedele alle ultime pratiche e schede catastali redatte.

Data la complessità della situazione si è ritenuto, al fine di meglio far comprendere la situazione ai potenziali acquirenti, di redigere il presente allegato.

2 CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

2.1 STATO AUTORIZZATO DI RIFERIMENTO

Come precedentemente illustrato diverse sono state le pratiche che hanno coinvolto l'immobile in oggetto, nel seguito (dalla più recente alla più lontana nel tempo) si illustrano quelle a cui si è avuto accesso presso gli Uffici Comunali e il loro "campo di validità" per essere considerate come riferimento per lo stato autorizzato.

L'ultima pratica edile rispetto alla quale si dovrebbe verificare la conformità edilizia è la **SCIA n. 83/2020**. Tuttavia in detta pratica a causa del suo oggetto (Cambio di destinazione d'uso di alcuni locali) non vi sono riportate molte quote dei locali, dell'immobile stesso nel suo insieme ed anche delle aree esterne, infatti risultano per lo più semplicemente "schematizzate". Inoltre in questa pratica non vi sono prospetti e/o sezioni di riferimento.

La pratica edile precedente è la **CILA n. 157/2017**, ma anch'essa a causa del suo oggetto (modifica dei tavolati di due locali interni) presenta una situazione documentale del tutto simile alla SCIA n. 83/2020 sia rispetto all'immobile che alle aree esterne. Si evidenzia, tuttavia, che in questo caso nella pratica vi è la Segnalazione Certificata per l'Agibilità depositata in data 06/11/2017.

L'ulteriore pratica edilizia precedente è la **CIA n. 75/2013**, anch'essa depositata per una parziale modifica dei tavolati interni e per la quale si possono fare le medesima considerazioni di cui alle due precedenti pratiche.

CONFORMITA' EDILE-URBANISTICA E CATASTALE

Rev. B

L'indicazione più completa delle dimensioni dei locali interni si ritrova nella precedente pratica edilizia **DIA n. 37/2007** per opere interne e variante della **DIA n. 143/2006**. In queste pratiche vi è anche una sezione dell'immobile, mentre le aree esterne risultano ancora essere schematizzate. Si evidenzia che all'interno delle citate pratiche vi è anche il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Olgiate Olona in data 15/05/2007.

In contemporanea alle ultime pratiche citate sul medesimo lotto è stata depositata un'ulteriore pratica (la **DIA n. 212/2006** ndr) che prevedeva il rifacimento della facciata principale ed una sistemazione delle aree esterne comuni all'ingresso della proprietà. In questa pratica si trovano le prime quote puntuali dell'area esterna comune antistante l'immobile ed il prospetto principale. Si precisa che non tutte le opere previste sono state realizzate.

La pratica edilizia maggiormente completa (ad eccezione delle aree esterne all'immobile) è il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 134/2005**, in cui oltre alle piante quotate vi sono le rappresentazioni anche di prospetti e sezioni.

Lo stato autorizzato a cui far riferimento risulta quindi l'ultimo rappresentato nella SCIA n. 83/2020 integrato con le misure e quotature delle precedenti pratiche.

2.2 DIFFORMITA' RILEVATE

A seguito di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità che prendono a riferimento le i pratiche precedentemente citate ognuna per la sua "competenza".

Difformità rilevate:

- 1) Il "Soppalco" indicato nell'ultima pianta ha dimensioni decisamente più ridotte nella realtà (3,60 m nello stato rilevato invece dei 15,68 m dello stato assentito);
- 2) È stato creato un ulteriore "locale per il confezionamento", mentre quello previsto a progetto ha modificato la propria destinazione d'uso e risulta avere dimensioni inferiori rispetto a quanto autorizzato;
- 3) Nel "locale produzione cosmetici" è stato oscurato con parete in cartongesso un serramento modificando i rapporti illuminanti (sebbene comunque idonei);
- 4) L'area dichiarata "Corsello di transito", con particolare riferimento a quella sul retro dell'immobile, è in realtà utilizzata come deposito materiali;
- 5) Il locale autorizzato come "Disimpegno" adiacente agli uffici in realtà è anch'esso utilizzato quale "Locale ufficio";
- 6) Nella zona "Spogliatoio" sono state rimosse le porte interne ed è stato eliminato il "Wc" e gli ambienti sono parzialmente utilizzati quali deposito;

CONFORMITA' EDILE-URBANISTICA E CATASTALE

Rev. B

- 7) L'area adiacente alla centrale termica dichiarata come "Ripostiglio" in realtà in parte è utilizzata quale "Angolo bar" ed in parte come zona espositiva;
- 8) La "tettoia in legno 1" non risulta presente nelle pratiche edilizie;
- 9) La "tettoia in legno 2" non risulta presente nelle pratiche edilizie e realizzata con materiali non idonei;
- 10) I parcheggi previsti sul retro dell'immobile sono quasi completamente mancanti

2.3 RIPRISTINO CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

La conformità edilizia può essere perseguita secondo varie strade tutte ugualmente perseguibili ma la cui scelta dipende dal possessore dell'immobile e dall'utilizzo che ne intende fare (per esempio due possibili strade tra loro "contrapposte" sono la sanatoria (qualora possibile) di quanto costruito oppure il ripristino di quanto autorizzato). Nel seguito a seconda delle difformità rilevate si proporrà puntualmente una delle modalità tra quelle possibili per la loro emendazione:

- a) I punti 1, 2, 3 e 7 possono essere regolarizzati tramite pratica di accertamento di conformità;
- b) I punti 4 e 5 possono essere regolarizzati tramite il loro ripristino alle destinazioni previste;
- c) Il punto 6 può essere regolarizzato tramite il ripristino delle porte interne e dei sanitari previsti a progetto;
- d) I punti 8 e 9 possono essere regolarizzati tramite la demolizione delle tettoie. Il loro mantenimento non risulta possibile o perché non rispettoso delle regole edilizie (la tettoia in legno 1) o perché non realizzata in modo strutturale idoneo (le tettoia in legno 2);
- e) Il punto 10 può essere regolarizzato tramite il completamento della dotazione di parcheggi così come previsto a progetto

3 CONFORMITA' CATASTALE

3.1 DIFFORMITA' RILEVATE

L'ultima scheda catastale è stata redatta a seguito dell'intervento assentito con SCIA n. 83/2020 per cui la planimetria evidenzia le medesime criticità già rilevate al paragrafo 2.2. Vi sono tuttavia ulteriori due difformità riguardanti le aree esterne che non coinvolgono aspetti "edilizi" ma esclusivamente catastali:

1. A seguito di verifiche presso l'Agenzia del Territorio è emerso che una porzione dell'area esterna retrostante il fabbricato risultava essere presente sia sulla scheda catastale in cui vi

CONFORMITA' EDILE-URBANISTICA E CATASTALE

Rev. B

era l'immobile stesso (Fg. 13 Mappale 9501 Sub 504) che su una scheda catastale a sé stante (Fg. 13 Mappale 7499);

2. Nonostante il contratto di compravendita del 16/03/2009 al punto 1) dei patti di vendita dia atto che le parti convengono che le aree esterne precedentemente "comuni" siano da considerarsi di "esclusiva proprietà" dell'immobile pignorato, tale situazione non ha trovato riscontro in nessuna variazione catastale (anche in quelle eseguite nel 2017 e nel 2020 dall'attuale proprietà). Si evidenzia che detta variazione comporta il cambio di rendita dell'immobile.

3.2 RIPRISTINO CONFORMITÀ CATASTALE

Per eliminare la difformità catastale di cui al punto 1 del precedente paragrafo occorre innanzitutto eliminare la duplicazione di un'area di pertinenza.

Tale operazione è stata eseguita come gli allegati alla perizia dimostrano.

Tuttavia la nuova scheda catastale non può ancora considerarsi conforme in quanto, oltre a quanto rilevato al punto 2 del precedente paragrafo, vi è una disposizione e distribuzione interna dei locali non coerente con la realtà dei luoghi.

Questa seconda operazione non è stata eseguita nel presente procedimento in quanto come precedentemente illustrato vi sono in essere delle tettoie che devono essere demolite e non è possibile redigere schede catastali con "l'intento di demolire una struttura" in quanto esse devono essere fedeli alla realtà del momento in cui vengono depositate. Tale operazione si rimanda al futuro acquirente una volta demolite le strutture abusive e sanate le altre difformità.