

ORDINANANZA DEL 10/02/2023 PER E.I. N. 131/2013

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA SULLA FATTIBILITA' DI FRAZIONAMENTO DEI SUB. 5 E 4 CON DESTINAZIONE LABORATORIO ARTIGIANLE E ARCHIVIO/W.C. DALLA RESTANTE PORZIONE DI IMMOBILE A DESTINAZIONE ABITATIVA NELLE SPECIFICO AL SUB. 3

Comune di Urbino, Loc. Canavaccio, Via Enrico Fermi n. 10 (per l'opificio artigianale al Piano Seminterrato e Accessorio al Piano Primo) censiti al N.C.E.U. al F. 227 mapp. 226 sub. 5 e 4.

Fattibilità Urbanistica:

da attento studio delle pratiche urbanistiche e consulto presso l'urbanistica del comune di Urbino, non ci sono impedimenti al frazionamento del Piano Seminterrato e Piano Primo individuati con i sub. 5 e 4 , in quanto la concessione edilizia ed agibilità sono state rilasciate con l'individuazione dei piani e delle destinazioni. Pertanto **non** necessita di frazionamento urbanistico con un notevole risparmio monetario per le opere . Ma dovrà essere depositata la pratica per realizzazione di muro nel vano scala e altri lavori di necessari a separare per un uso autonomo dei sub. 5 e 4 quale SCIA al comune di Urbino per straordinaria manutenzione atte alla sistemazione di quanto appresso indicato, al calcolo dei parcheggi in base alla tipologia di attività artigianale o commerciale che si insedierà. I permessi necessari per una corretta regimentazione dell'impianto fognante ed utilizzo in base alla tipologia di insediamento produttivo.

Relazione dettagliata sui lavori da dover eseguire per rendere autonomamente utilizzabili il Laboratorio al piano Seminterrato (sub. 5) ed l'accessorio a destinazione archivio/bagno, al Piano Primo (sub. 4) dall'abitazione al Piano Terra (sub. 3) :

- ANTIFURTO CON ALLARME:

Allarme installato per la sicurezza dell'intero immobile con precedenza sulla zona laboratorio .

Lavori da intraprendere per spostare Antifurto interamente nel laboratorio in cui è già presente la centralina e 1 tastiera per inserire e disinserire manualmente l'antifurto.

1. Togliere 1 tastiera numerica dall'abitazione n. 2 sirene spostare nella zona del laboratorio e archivio ora nell'abitazione.
2. Collegare la zona archivio alla zona laboratorio.

- IMPIANTO ELETTRICO:

Il laboratorio e l'archivio hanno impianto elettrico autonomo (3 fasi) con contattore alloggiato all'esterno, ci sono da fare dei lavori di sdoppiamento degli impianti che si andranno ad elencare:

1. L'illuminazione dalla del vano scala dal p.t al p.1° dovrà essere allacciato all'impianto elettrico del laboratorio, mentre ora è attaccato all'abitazione.
2. La scala esterna di accesso all'abitazione è ora all'allacciata all'impianto del laboratorio, dovrà essere allacciata all'impianto elettrico dell'abitazione;

- IMPIANTO TERMICO:

Il laboratorio ha una caldaia autonoma e contatore autonomo per la produzione di calore e acqua calda sanitaria.

L'abitazione ha una caldaia comune con l'archivio e contatore, per la produzione di calore e acqua calda sanitaria; Lavori da dover intraprendere per rendere autonoma l'abitazione e collegare l'archivio/bagno al laboratorio:

1. Andranno tagliati i tubi del metano che portano l'alimentazione del gas al piano primo sottotetto a servizio anche dell'abitazione;

2. Andrà tolta la caldaia dell'abitazione (intesta con regolare fattura al sig. ora in un sottotetto dell'archivio/bagno e portata nell'alloggio creando nuovo allaccio dal tubo tagliato nel sottotetto a servizio dell'abitazione nel piano terra (dovrà essere individuato un luogo adatto per l'installazione della caldaia che potrebbe essere sia esterno che interno all'abitazione);
3. Dovrà essere portato un nuovo tubo del gas dal laboratorio fino in soffitta per alimentare i riscaldamenti e l'acqua calda sanitaria del piano primo sottotetto, operazione fattibile avendo detto locale una centralina di smistamento autonoma rispetto all'abitazione del piano terra;

- **IMPIANTO ACQUA SCARICO BAGNI:**

Le cassette di scarico dei W.C. si trovano nel piano primo sottotetto, per un fatto di insonorizzazione dell'abitazione dall'acqua del sciacquone.

1. N. 2 cassette da dover portare all'interno dell'abitazione con, l'intervento meno invasivo darà di montare due cassette esterne da collegare all'attuale pulsante di scarico del sciacquone. Se si volesse installare 2 cassette ad incasso l'intervento sarebbe più invasivo ed oneroso dovendo togliere il rivestimento, fare l'intervento murario di incasso delle cassette l'acqua e montare un nuovo rivestimento (non si può escludere il fatto che i proprietari dell'abitazione non siano in possesso di materiale di rimanenza).

- **IMPIANTO IDRICO:**

Il laboratorio ha impianto idrico con contatore autonomo;

L'archivio/w.c. al Piano Primo sottotetto ha l'impianto idrico e contatore comune con l'abitazione del piano terra. Pozzo su suolo comune con richiesta di autorizzazione intestata a ex proprietario dell'abitazione, pompa ad immersione attaccata all'impianto elettrico del laboratorio. L'acqua del pozzo viene utilizzata per l'impianto di irrigazione del giardino comune e la ordinaria manutenzione di pulizia dello scoperto a parcheggio e quant'altro necessario.

Lavori da dover intraprendere:

1. staccare la pompa ad immersione dall'impianto de laboratorio e collegarlo all'impianto elettrico dell'abitazione.
2. acquisto di una seconda pompa ad immersione per l'utilizzo dell'acqua del pozzo a servizio del laboratorio e dell'archivio/w.c. limitatamente alle zone condominiali, come da uso originale.
3. distacco dell'acqua dall'allaccio dell'abitazione, e nuovo allaccio da impianto idrico del laboratorio;

- **IMPIANTO FOGNANTE:**

L'intero impianto fognario è comune per tutto il fabbricato, così disposto:

- a) acque luride su fossa Imhoff nella quale scaricano tutti i bagni esistenti nello stabile;
 - b) acque grasse cucine nel degassatore
 - c) acque bionde dei bagni vengono convogliate in pozzetti comuni;
 - d) tutte le acque luride e bionde dopo la decantazione vengono convogliate in un pozzetto di raccolta comune ed immesse nel pubblico collettore;
 - e) le acque piovane vengono raccolte passate in pozzetto e immesse in pubblico collettore;
- Lavori necessari per separare le fogne, con pratica edilizia, permessi presso MMS o Arpam in base alla tipologia di attività che verrà svolta nel laboratorio artigianale.

1. installazione di nuova fossa Imhoff o depuratore in base alle prescrizioni degli enti preposti per la tipologia di intervento che si dovrà insediare per convogliare le acque luride dei bagni al piano seminterrato e primo sottotetto;
2. Possibile installazione di degassatore in base alla tipologia di lavorazione da insediarsi;
3. Pozzetti di raccolta delle acque bionde dei bagni ;
4. Pozzetto di raccolta delle acque decantate per l'immissione del pubblico collettore;
5. Escavazioni e ripristino dello stato dei luoghi nelle zone condominiali a verde (giardino) dei camminatoi pedonali e carrabili completamente lastricato con marmette di porfido a forma irregolare legato con malta cementizia.

Con quanto sopra descritto si è fatto un elenco dei lavori da dover intraprendere a carico di chi si assegna il lotto contenenti i beni censiti al F. 227 mapp. 226 sub. 5 e 4 del comune di Urbino loc. Canavaccio per essere autonomamente funzionali.

Fatta una valutazione a corpo, in base alla esperienza cantieristica del C.T.U., in base all'andamento del mercato del lavoro edilizio, in base al rincaro delle materie prime e della mano d'opera si stima un valore per le sistemazioni sopra elencati di **euro 55.000,00** (cinquantacinquemilaeuro/00)

Sono da segnalare 3 interventi di manutenzione da dover intraprendere:

A) a carico del Piano Primo Sottotetto per perdita di acqua dal piatto doccia verso il soffitto dell'abitazione con chiazza di umidità, un intervento minimo ma doveroso per la salubrità del locale soggiorno dell'abitazione; **valore stimato euro 600,00**

B) intervento a carico dell'intero fabbricato, molto più oneroso che prevede una pratica urbanistica, se venisse fatto in tempi diversi rispetto alla sistemazione dei lavori sopra elencati:

ripristino delle velette con rimozione del cemento ammalorato e rifacimento cemento aggrappante per coprire i ferri che si sono scoperti. Tale fenomeno è diffuso in gran parte della copertura, la dove non ancora esposto il ferro si denotano delle chiazze di bianche di silicio (sale del cemento) che testimonia un imminente problema di distacco dal ferro con caduta di materiale nel terrazzo dell'abitazione o su suolo condominiale. Tutto è causato dalle scossaline in cassero (e non di metallo o rame) che circondano l'intero perimetro della veletta che andrebbe ripulita, tolta la vecchia carta catramata e rimessa della nuova. Tale materiale in caduta libera potrebbe essere pericoloso per i residenti, acquirenti del laboratorio ed usufruttori dell'attività lavorativa che verrà insediata. Tale lavoro necessita di allestimento del ponteggio;

valore stimato euro 22.000,00

C) nella zona piana del tetto non c'è copertura con tegole o coppi ma solo carta catramata, risulta essere usurata dal tempo e presenta delle lesioni che portano ad infiltrazioni di acqua nella zona archivio/bagno del piano primo sottotetto. Identico problema nelle scossaline in cassero; **Valore stimato (usufruendo le ponteggio allestito al punto B);**

valore stimato euro 4.000,00

Non essendo oggetto di richiesta di valutazione ma mera segnalazione dello stato dei luoghi che dal marzo 2016 ad oggi l'immobile ha risentito del tempo trascorso e si sono evidenziati dei vizi che in fase di perizia non erano presenti. Di tale interventi non verranno sottratti al valore dell'immobile in quanto non oggetto della presente ordinanza, Ordinanza , ma segnalazioni di possibili interventi da dover realizzare in un prossimo futuro che dovranno essere pagati pro quota in base ai millesimi di proprietà.

Fatte le dovute considerazioni, visto la mole di lavori che dovranno essere intrapresi da chi si aggiudica tale unità immobiliare, visto lo stato di invecchiamento dell'immobile, visto la grave inflessione di valore di fabbricati con caratteristiche simili ai presenti (numerose attività artigianali a conduzione familiare chiusi nelle vicinanze e nel comune di Urbino), visto lo spazio esiguo della zona carrabile comune per un attività

artigianale o al commercio, visto la posizione toponomastica dell'immobile che è in una zona urbana al limiti di zona rurale con strade strette difficilmente percorribili da mezzi pesanti per lo smistamento della produzione o approvvigionamento del materiale , visto le strade estremamente strette per un possibile parcheggio del personale e lavoranti, per tali considerazioni si assegna un coefficiente di riduzione del valore pari al 20%:

VALORE DI PERIZIA LABORATORIO ARTIGIANALE SUB. 5	€ 200.350,00
VALORE DI PERIZIA ARCHIVIO/BAGNO SUB. 4	€ 46.365,00
AGGIORNAMENTO CATASTALE DEL LAVORATIRO	€ - 700,00
TOTALE	€ 246.015,00
INTERVENTI PER AUTONOMIA DEL LAVORATORIO + ARCHIVIO/BAGNO	€ - 55.000,00
VALORA AL NETTO DEI LAVORI	€ 191.015,00
DEPREZZAMENTO PER VETUSTA, PER UTILIZZO AUTONOMO DELLA STRUTTURA CHE DIMINUISCE IL VALORE ORIGINALE SNATURANDO IL PROGETTO E LA CONCEZIONE DELL'IMMOBILE SI ATTRIBUISCE UN DEPREZZAMENTO DEL 20%	€ 38.203,00
SI ATTRIBUISCE UN VALORE DI VENDITA	€ 152.812,00

Certa di aver operato al solo scopo di esporre in modo fedele ed obbiettivo lo stato dei luoghi, si porge distinti saluti.

Urbania li 16/03/2023

Il C.T.U.

Geom. Rossi Antonella