

# CRONISTORIA TITOLI ABILITATIVI CONDOMINIO "IL CASCINALE" - STRADA DEL VILLARETTO N° 204

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

## DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Il compendio immobiliare residenziale realizzato tra il 2008 ed il 2010 dall'è composto da tre corpi di fabbrica (definiti "lotti") che formano una "U" con la parte aperta in direzione Ovest.

Gli edifici si elevano in parte per due piani fuori terra ed in parte per tre piani fuori terra. Le autorimesse sono collocate al piano interrato, così come la centrale termica.



LOTTO 1 – tre livelli fuori terra

LOTTO 2 – due livelli fuori terra

LOTTO 3 – due livelli fuori terra

## CRONOLOGIA DEI TITOLI ABILITATIVI

Con riferimento all'intervento edilizio, lo era stato incaricato di approntare l'insieme degli elaborati grafici, tabelle, norme tecniche di attuazione e relazioni finalizzate alla realizzazione del Programma Integrato di Intervento (PR.IN.), volto alla riqualificazione del tessuto urbano edilizio della zona di Torino, Via del Villaretto.

Il PR.IN. era stato approvato con delibera del 27.01.2001, ma l'apporto professionale de, è ben più risalente, atteso che egli prestò la propria opera fin dal 1997, allorché approntò gli elaborati tecnico-progettuali relativi all'Accordo di Programma tra Regione Piemonte e Comune di Torino adottato con DPRG n.3325 dell'11.09.1997 e definitivamente approvato dalla Regione Piemonte il 10.08.2000





L'esito dell'istanza risultò essere **NEGATIVO** in quanto il titolo abilitativo richiesto non era congruente con lo stato di fatto da regolarizzare, pertanto alla pratica edilizia n° 2010/15/7202 non ha fatto seguito alcun titolo abilitativo.

In data 28/01/2019 veniva presentata domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria a firma del [redacted] a cui veniva attribuito il prot. edilizio n° 2019/1/2052. A seguito di tale presentazione, furono richieste delle integrazioni in data 27/03/2019 alle quali, per oggettive difficoltà nel reperimento dei documenti richiesti, seguì una consegna parziale di quanto richiesto in data 05/07/2019.

La consegna parziale era composta dai seguenti elaborati:

- Dichiarazione in merito all'esistenza delle opere di urbanizzazione
- Dimostrazione grafica del locale Amiat e ricovero biciclette
- Modello ISTAT
- Attestazione classe dell'intero edificio (Mod 801/77)
- Copia verbale colore rilasciato dal settore Arredo Urbano
- Mod SE-ASS-OO-STRUTT
- Titolo di legittimazione
- Documento Identità di
- Dichiarazione dell'Amministratore di Condominio
- Manleva firmata dalla proprietà

Inoltre, nella lettera di consegna era già presente una motivata richiesta di proroga.

**In data 13/10/2022 il Servizio Permessi di Costruire della Città di Torino comunicava l'archiviazione della pratica per l'incompletezza della documentazione richiesta entro i termini prescritti.**

A seguito di chiarimenti con lo stesso Servizio, si è proceduto alla ri-presentazione della pratica tramite il MUDE e non più in modalità cartacea.

Per poter procedere alla presentazione di una nuova pratica completa di tutti gli allegati, sono state terminate le operazioni che ci hanno dato modo di poter consegnare i documenti inizialmente mancanti (causa dell'archiviazione della pratica):

- Relazione energetica ambientale (recupero di tutta la documentazione tecnica, quali schede dei materiali utilizzati, schede dei serramenti, carotatura delle pareti per verifica diretta delle stratigrafie)
- Certificazioni di Conformità di tutti gli impianti (alcune ditte non lavoravano più, quindi abbiamo dovuto ricercare i contatti e "pregarli" di farci avere copia della documentazione emessa ai tempi del cantiere. Alcuni non avevano archivio ed hanno cercato i documenti in faldoni sparsi per la casa...è stato molto lungo)
- Valutazione previsionale di clima acustico e del rispetto dei requisiti acustici passivi (incarico a professionista e redazione di un documento ex-novo mediante l'analisi delle stratigrafie esistenti)
- Norme in materia di sicurezza per l'esecuzione dei lavori in copertura (nel 2021, a seguito di presentazione di CILA sono state realizzate le linee vita che, inizialmente non erano previste perché la costruzione era antecedente l'entrata in vigore della legge. LA presentazione della CILA era stata concordata preventivamente con geom. Fogliacco).
- SCIA antincendio
- Definizione posizione cassonetti con Amiat

Come già evidenziato abbiamo avuto un'infinità di problematiche, inoltre, durante le fasi di lavoro, siamo "incappati" nelle seguenti ulteriori criticità:

- Causa Civile promossa dai condomini nei confronti di [redacted] nei confronti de [redacted] durante la quale non ci è stato possibile procedere con altri lavori (ad esempio linee vita) per non modificare lo stato dei luoghi durante le operazioni peritali. La procedura è terminata oltre alla metà del 2020
- Successivamente abbiamo proceduto con la realizzazione delle linee vita
- Dopodiché c'è stata un'ulteriore Causa Civile tra il Condominio e l'Impresa (che ha nuovamente dilatato i tempi) nella quale sono state evidenziate le criticità e le tempistiche inerenti la pratica di sanatoria che era ancora in corso. Queste tematiche del Quesito sono state illustrate al CTU che ne ha preso atto ed ha consegnato la Perizia nel mese di aprile 2022 nella quale tra l'altro ha rilevato che la pratica non era stata archiviata e che quindi si poteva procedere con la presentazione delle integrazioni rimanenti.
- Inoltre il periodo COVID ha di fatto bloccato ogni attività per circa un anno
- Nel contempo si è reso necessario un ulteriore lavoro di rivestimento delle pareti in blocchi (che sono REI ma non si sono trovate le certificazioni) con lastre in cartongesso REI, al fine di ottenere le certificazioni e le dichiarazioni di corretta posa che erano l'ultimo documento mancante. Coordinare l'intervento all'interno delle singole proprietà (in aperto contrasto con l'impresa) non è stato facile e nemmeno rapido.
- Il sopralluogo AMIAT, dopo infinite richieste, è avvenuto il 17/07/2023

Le integrazioni sarebbero quindi state completate, pertanto, in data 21/08/2024, con protocollo 020309, pratica 1-9683-2024 veniva presentata - [redacted] - domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria, corredato degli stessi elaborati grafici e tecnici già presenti nella prima istanza a firma ed implementati dai documenti che, nella stessa istanza non erano presenti, in quanto in fase di redazione.

L'iter del Permesso in sanatoria è stato lungo quasi un anno:

Dopo ripetuti solleciti via mail, il Comune di Torino convocò verbalmente [redacted] in data 05/05/2025 per delucidazione in merito alla modalità di presentazione ed altre criticità.

In data 28/05/2025 lo stesso Comune invia il preavviso di diniego ed in data 12/06/2025 inviava il diniego del titolo abilitativo.

Le questioni legate al diniego si possono riassumere in tre punti:

- Verifica di rispondenza delle opere in sanatoria, alle norme di PRGC anche se costituiscono variante a progetto rilasciato nel 2008
- Verifica dei parametri edilizi e urbanistici (verifica se la SLP disponibile è effettivamente tale)
- Il progetto va firmato da tutti i proprietari

In data 26/05/2025 il sottoscritto redigeva un'osservazione al preavviso di diniego, inviata all'Ufficio Tecnico di Torino, a firma del [redacted] alla quale si aveva un riscontro telefonico da parte di uno dei tecnici istruttori ove, in buona sostanza, veniva comunicato che la pratica andava ripresentata.

## OPERE IN SANATORIA

Le opere oggetto della presente richiesta di Sanatoria sono le seguenti:

- Traslazione del sedime dell'edificio identificato come "lotto 3" in direzione Ovest di c.ca mt 3,80
- Modesta traslazione (c.ca 80 cm) vs Nord dell'edificio identificato come "lotto 2"

- Modifica della posizione della rampa di accesso alle autorimesse e modifica distributiva delle stesse, compreso il vano Centrale Termica
- Modifica di alcune partizioni interne alle u.i. SI SPECIFICA CHE LE UNITÀ IMMOBILIARI DEL LOTTO 3 ANCORA IN PROPRIETÀ \_\_\_\_\_, SARANNO LASCIATE "AL GREZZO" FINO ALLA LORO VENDITA

Le modifiche hanno comportato una variazione della SLP realizzata che viene qui sotto esposta (per le dimostrazioni grafiche si vedano le tavole n° 1 e n° 17):

- SLP ammissibile: \_\_\_\_\_mq 2.674,00
- SLP come da PdC n° 1/c/2008: \_\_\_\_\_mq 2.516,68
- SLP in Sanatoria: \_\_\_\_\_mq 2.668,41
- Volumetria complessiva Virtuale in Sanatoria: \_\_\_\_\_mc 8.005,23

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA CHE NON E' STATA ACCOLTA DAL COMUNE DI TORINO

Per evitare commistioni con gli altri proprietari/condomini ed evitare di complicare ulteriormente la pratica edilizia, così come era stato concordato con l'ufficio tecnico, la sanatoria sarà suddivisa in più titoli abilitativi.

- **1<sup>A</sup> Sanatoria** (presente istanza) riguarda le modifiche di sagoma (traslazioni) le modifiche del piano autorimessa e le modifiche inerenti le sole u.i. in proprietà al sig. \_\_\_\_\_. Dato atto che le opere furono realizzate prima della costituzione del Condominio e che riguardano solo la proprietà del sig. \_\_\_\_\_ l'istanza sarà presentata dal solo sig. \_\_\_\_\_ che si accollerà anche gli oneri e le sanzioni da pagare. All'istanza viene allegato il Nulla Osta dell'Amministratore del Condominio (era parte delle integrazioni richieste).
- **Successive sanatorie** saranno presentate dai singoli proprietari delle u.i. e riguarderanno solamente le modifiche rilevate all'interno delle u.i. di ciascun proprietario.

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ISTANZA

### Tavole di progetto.

Gli elaborati grafici (18 tavole in tutto) inquadrano la situazione così come rilevata dai sottoscritti professionisti. Le unità immobiliari di altra proprietà sono state oscurate in grigio e saranno oggetto di separati titoli abilitativi. Le unità in proprietà a \_\_\_\_\_, che saranno lasciate "al grezzo" sono state retinate con colore blu. Le tavole relative al PdC n° 1/c/2008 sono stampate in formato raster (copie reperite direttamente tramite l'Ufficio Tecnico comunale).

Sono stati documentati gli inquadramenti territoriali ed i calcoli planovolumetrici.

La tavola n° 18 si riferisce all'adattabilità ed alla visitabilità dei servizi igienici e si integra con la relazione e la certificazione a firma dell'\_\_\_\_\_. La documentazione inerente il superamento delle barriere architettoniche è stata redatta sulla base delle norme e dei Decreti vigenti, nonché sulle numerose pubblicazioni esistenti (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, "Barriere Architettoniche" Ed. Testo e Immagine)

### **Progetto strutturale**

Dato atto che le opere strutturali sono state regolarmente eseguite secondo i disegni di cui alla pratica n° 2008/18/1010 del 29/01/2008 e successiva variante del 09/06/2009 e che sono state regolarmente collaudate in data 24/09/2009 (collaudo depositato in data 25/09/2009). Non sussistono opere strutturali da sanare.

Per maggiore chiarezza viene allegata copia del Collaudo Strutturale presentato il 25/09/2009 a firma dell'Arc

### **Progetto antincendio**

A seguito del sopralluogo in sito del 30/05/2017 esperito dal Comando Provinciale VVF di Torino, è emerso che ai pareri favorevoli rilasciati dai VVF non ha fatto seguito alcuna istanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, inoltre si è riscontrata l'incongruenza tra le planimetrie allegate ai suddetti pareri e la situazione reale.

Per definire e regolarizzare tale situazione, è stato incaricato lo studio con studio in S. ... 2 a Rivo ... fine di procedere alla presentazione dell'istanza di SCIA che è stata presentata il 14/05/2024, Pratica 55777 prot. 21818.

### **Progetto impianto termico, idrico, energetica.**

Dato atto che gli elaborati relativi alla qualificazione energetica, relazione energetica-ambientale ed impianti termici/idrici/gas, a firma dell'ing. ... sono stati consegnati con l'istanza di variante poi respinta, al fine di non incrementare il volume cartaceo della pratica, si evidenzia come gli stessi possano ritenersi ancora validi in quanto la pratica respinta risulta sostanzialmente equiparabile alla presente sanatoria.

Dato atto che alcuni documenti sono comunque stati richiesti come integrazione, gli stessi vengono allegati all'istanza.

### **Certificazioni Impianti.**

All'istanza vengono allegate tutte le certificazioni.

Pinerolo, 15/10/2025