

Architetto **Marta Massetani**

Via Roma 211, 62100 Macerata

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Macerata n.350

## RG\_194\_2022

Promossa da: **SPA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

Contro:

**Quesito 16** - *Il G.Es. dispone altresì che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità*

### Conformità urbanistico/edilizia:

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti sono emerse due pratiche edilizie:

1. Autorizzazione a costruire presentata dal Geom. Renzo Boccaccini n.31/53, rilasciata il 6/2/1953.
2. Pratica edilizia 19014 del 18/04/2007 di ristrutturazione edilizia.

Per l'analisi della conformità urbanistica il confronto viene eseguito con la licenza edilizia del 1953 in quanto i lavori di cui alla pratica del 2007 non sono mai stati cominciati, pertanto si ignora tale pratica.

**Esternamente le altezze dei fronti risultano di circa 50-60 cm maggiori rispetto alle altezze di progetto** e tale difformità viene confermata dal fatto che l'altezza dell'intradosso del solaio nello stato dei luoghi (h: 2,80 m) è corrispondente all'intersezione tra intradosso di falda di copertura e muro esterno di progetto, mentre il sottotetto sui lati nord e sud non ha altezza interna nulla ma di circa 50 cm.

#### **Sub. 2**

I setti portanti perimetrali e quelli di spina risultano coerenti con quanto rappresentato, mentre le aperture sugli stessi e le tramezzature interne risultano difformi rispetto alla planimetria di progetto.

Nello specifico la scala esterna e l'ingresso, che da progetto avvenivano nel locale posto a sud ovest (ora camera, nel progetto cucina), sono entrambi spostati verso ovest, tanto che l'ingresso all'immobile avviene nel locale centrale (ora sala da pranzo, camera nel progetto). L'accesso al locale ad ovest, denominato nella pratica edilizia "magazzino" ed ora utilizzato come soggiorno, è spostata verso sud, infatti tale locale, oggi accessibile dalla sala da pranzo, nel progetto iniziale era accessibile dal locale posto a nord (camera nella pratica edilizia, ora cucina). Nella pratica edilizia il disimpegno è spostato ad est del muro di spina, mentre nello stato di fatto esso risulta accessibile dal locale di ingresso. Il locale il WC, che nel progetto era sito a destra del muro di spina, spalle all'ingresso, nello stato attuale risulta posto a sinistra dello stesso.

Le aperture esterne risultano difformi da quanto rappresentato in quanto alcune di esse sono state chiuse con la muratura, altre aperte ex novo; nello specifico l'ingresso si configura come nuova apertura non rappresentata nella pratica edilizia, l'apertura che



Architetto **Marta Massetani**

Via Roma 211, 62100 Macerata

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Macerata n.350

sarebbe dovuta essere l'ingresso, nella prima stanza a destra, spalle all'ingresso, è stata murata. Sono state murate anche due finestre nella camera a nord-est ed una nella cucina.

Si segnalano anche diverse destinazioni d'uso dei locali: il primo locale a destra dall'ingresso è in uso come camera, mentre sulla pratica era la cucina, il locale ora cucina per contro era definito come camera. Il locale ad oggi sala da pranzo/ingresso era destinato a camera, **la stanza ora destinata a soggiorno era un magazzino.**

Il solaio che divide sottotetto e abitazione non era rappresentato nella pratica edilizia. **Si ha quindi una variazione della superficie residenziale e non residenziale.**

### **Sub. 3 porz. Piano terra edificio principale**

Rispetto allo stato concessionato si rilevano alcune difformità, che consistono nella **chiusura di alcune finestre esterne, la differente altezza del solaio (3,17m rilevato contro 3,20 m di distanza interpiano)** e l'eliminazione di un setto interno non portante. **La cantina interrata non risulta rappresentata** nella pratica edilizia del 1953.

### **Sub. 3 porz. Accessorio**

L'accessorio rispetto allo stato concessionato risulta difforme **sia in pianta che in alzato in quanto le dimensioni, le altezze e la distribuzione dei locali non corrispondono.** Il fabbricato realizzato risulta più lungo in senso est ovest rispetto al concessionato e più corto in senso nord sud. L'altezza massima risulta di circa 40 cm maggiore rispetto allo stato concessionato. La superfetazione in muratura, con falda orientata in senso ovest-est non era prevista, come non era previsto il portico adibito a magazzino realizzato in maniera posticcia con legno e lamiera.

### **Sub 3 – Porzioni demolite**

Nella configurazione presente sono state demolite la tettoia di collegamento tra il corpo principale e l'accessorio, manufatto realizzato in legno e lamiera, di dimensioni circa 5,70x7,90 m e il fienile, posto a sud del corpo principale, di dimensioni 7,35x16,60 m, realizzato anch'esso in legno e lamiera.

Tali manufatti sono stati fotografati nella scheda di censimento degli edifici rurali nell'anno 1997, e sono presenti sull'aerofotogrammetrico dell'anno 1973.

Si ritiene pertanto che essi risalgano a prima del 1967.

## **CONCLUSIONI**

Le difformità relative ad opere interne e difformità nei prospetti dovute alla chiusura delle aperture previste sono sanabili con SCIA.

La chiusura della finestra della camera nord-est e l'ampliamento della superficie della stessa dovuto allo spostamento del servizio igienico nella stanza adiacente provoca la perdita dei requisiti illuminotecnici pertanto deve essere riaperta una delle finestre ora murate.

**Nota:** in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare se la tamponatura della finestra è stata realizzata in mattoni pieni o in forati. L'eventuale realizzazione in mattoni pieni comporterebbe la necessità, in fase di ripristino della apertura, di procedere alla cerchiatura della finestra con annessa pratica strutturale al Genio Civile per una spesa di circa euro 6000.

La superfetazione dell'accessorio, realizzata in legno e lamiera, va demolita.

Le maggiori altezze e la configurazione della porcaia, pur difformi, sono configurazioni originali dell'edificio e legittime all'epoca di costruzione. Tali configurazioni sono state "cristallizzate" dalla Scheda di censimento e in virtù delle norme cogenti (risanamento conservativo condizionato – NTA Art. 3.4.3.6 - Ristrutturazione vincolata (rv)) non possono essere modificate.



Architetto **Marta Massetani**

Via Roma 211, 62100 Macerata

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Macerata n.350

Tettoia e finile possono essere ripristinati solo se si è in grado di definire la loro geometria originale, cosa resa possibile dalla documentazione fotografica presente mnella Scheda del censimento e da alcuni pali ancora infissi nel terreno.

Si relaziona anche la presenza di aperture su setti di muratura portante, tali aperture sono antecedenti all'entrata in vigore della legge sismica del 1984 e non soggette quindi a sanatoria strutturale.

**L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Modalità di regolarizzazione delle difformità:

ai fini della regolarizzazione sarà necessario procedere ad una sanatoria urbanistica mediate Scia con opere che prevede i seguenti oneri corrispondenti:

- Rilievo
- Pratica urbanistica Scia in sanatoria
- Demolizione manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo o in difformità
- Apertura finestra per verifica rapporti aeroilluminanti
- Sanzione amministrativa

**TOTALE: € 8500**

Macerata 13.02.2024

il Ctu  
Arch. Marta Massetani

