

COMUNE DI FOLIGNANO
Prov. ASCOLI PICENO

UFFICIO TECNICO

TERZO SETTORE

PRATICA N. 23/16

PROTT. NN. 18255/16 - 18648/16 -
2615/17 - 6364/17 -
6448/17.

PERMESSO DI COSTRUIRE

“A SANATORIA”

Il sottoscritto RESPONSABILE:

. VISTA la richiesta in data **28.11.2016**, prot. N. **18255**, presentata dal Sig.:

SPERI Adriano, nato a FOLIGNANO (AP) il 08.09.1927 ed ivi residente,
Via Alba, N. 10 – C.F. SPR DRN 27P08 D652R –,
in qualità di

COMPROPRIETARIO,

intesa ad ottenere il **PERMESSO DI COSTRUIRE** per l'esecuzione dei
seguenti lavori:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA', ai sensi dell'art. 36, del D.P.R.
6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., in applicazione della L.R. 8 ottobre 2009,
N. 22 e s.m.i.

Fabbricato di civile abitazione sito in FOLIGNANO (AP), loc. Villa Pigna,
Via Alba, N. 10 e distinto al CATASTO FABBRICATI di detto Comune al
FOGLIO N. 1, partt. nn. 419 sub. 1 – 419 sub. 2 – 419 sub. 3.
– Zona **“B/1”** di **COMPLETAMENTO** del P.R.G. vigente -;

. VISTA la nota in data **02.12.2016**, prot. n. **18648**, con la quale il
RESPONSABILE DELL'U.T.C. - Terzo Settore - ha comunicato agli
interessati il nominativo del **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO** per
il rilascio del chiesto **PERMESSO DI COSTRUIRE**;

. VISTO il progetto dei lavori allegato alla richiesta;

VISTO il documento istruttorio del **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**
in data 05.01.2016, con il seguente esito:

“ art. 26 - N.T.A. del P.R.G. vigente:

| | |
|-------------------------|-----------|
| Indice fondiario | 1,5 mc/mq |
| H max | 7,50 m |
| Distanza dai confini | 5,00 m |
| Distanza dalle strade | 5,00 m |
| Distanza tra fabbricati | 10,00 m |

Zona C1/3 di ESPANSIONE ex P. di F.

art. 90 - N.T.A. ex P. di F.:

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Densità edilizia | 1,5 mc/mq |
| Altezza massima degli edifici | 8,00 ml |
| Distanza dai confini | 5,00 ml |
| Numero dei piani: | non superiore a 2 |
| Superficie lotto = mq. 1.500 | > mq. 600 lotto minimo |

art. 48 - altezza minima delle stanze destinate ad abitazione: ml. 3,00
(tale limite potrà essere ridotto a ml. 2,80 nelle abitazioni rurali e nel caso di ambienti situati all'ultimo piano,);

art. 52 - “..... Le soffitte non potranno essere abitate se il sottotetto non sarà adeguatamente isolato con una soffittatura di materiale formante camera d'aria, in modo da assicurare un isolamento tecnico corrispondente almeno a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di cm. 50.
Il loro punto più basso non dovrà avere altezza minore di ml. 1,80 con una media di metri 2,50. “

VOLUME max ammissibile (sia al momento della realizzazione del fabbricato che al momento della presentazione della richiesta): mq 1.500
 $x 1,5 \text{ mc/mq} = \underline{\underline{\text{mc } 2.250}}$

VOLUME ASSENTITO CON I PRECEDENTI EDILIZI (calcolato in applicazione delle norme vigenti, come da dimostrazione grafica allegata):

PIANO SEMINTERRATO

ml. $((5,50 \times 7,10) + (3,00 \times 1,00) + (2,20 \times 1,00) + (2,00 \times 0,15) + (2,00 \times 0,15) + (6,30 \times 1,30) + (6,00 \times 1,50) + (8,60 \times 6,00) + (8,60 \times 3,00) + (2,00 \times 0,45) + (11,00 \times 6,30) - (0,60 \times 0,80)) \times 2,85 = \text{mc. } 596,11$

PIANO RIALZATO

ml. $(((3,50 \times 3,00) + (8,50 \times 5,40) + (3,70 \times 2,20) + (6,30 \times 4,00) + (3,00 \times 2,40) + (3,95 \times 1,50) + (5,70 \times 1,40) + (8,80 \times 1,85) + (4,00 \times 0,90) + (4,00 \times 2,50) + (10,60 \times 6,30) + (4,60 \times 1,20)) - ((0,60 \times 1,10) + (1,20 \times 0,25) + (1,20 \times 0,20) + (1,00 \times 0,20) + (0,25 \times 0,25) + (0,50 \times 0,25) + (1,50 \times 0,30))) \times 3,25 = \dots \text{mc. } 685,72$

PIANO SOTTOTETTO

$$\begin{aligned} \text{ml. } & (((6,70 \times 5,90) + (3,70 \times 3,60) + (3,60 \times 1,30) + (4,40 \times 2,40) + \\ & + (2,60 \times 5,10) + (1,80 \times 0,60) + (3,10 \times 6,10) + (4,90 \times 1,15) + \\ & + (10,00 \times 4,90) + (3,60 \times 0,30)) - ((0,90 \times 0,20) + (1,50 \times 0,75) + \\ & + (0,80 \times 0,10))) \times 2,40^* = \dots\dots\dots \text{mc. } 373,61 \end{aligned}$$

$$\text{TOTALE VOLUME assentito} \dots\dots\dots \text{mc. } 1.655,44$$

* ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. dell'ex P. di F., " Per volume si intende tutta la parte di fabbricato fuori terra, compresi i corpi in aggetto (bow-windows), vani scale, sottotetti abitabili;". L'altezza di ml. 2,40 netta interna, utilizzata per il calcolo di cui sopra, deriva da quella utilizzata per il calcolo del volume relativo alla C.E. N. 73/74, decurtata dello spessore del solaio di copertura, ora non computabile.

VOLUME REALIZZATO (calcolato in applicazione delle norme vigenti, come da dimostrazione grafica allegata):

PIANO SEMINTERRATO

$$\text{mq. } ((86,90 \times 3,20) + (17,19 \times 3,24) + (82,94 \times 3,35) + (22,13 \times 2,55)) = \dots\dots \text{mc. } 668,06$$

PIANO RIALZATO

$$\begin{aligned} \text{ml. } & (((3,50 \times 3,00) + (8,50 \times 5,40) + (3,70 \times 2,20) + (6,30 \times 4,00) + \\ & + (3,00 \times 2,40) + (3,95 \times 1,50) + (5,70 \times 1,40) + (8,80 \times 1,85) + \\ & + (4,00 \times 0,90) + (4,00 \times 2,50) + (10,60 \times 6,30) + (4,60 \times 1,20)) - \\ & - ((0,60 \times 1,10) + (1,20 \times 0,25) + (1,20 \times 0,20) + (1,00 \times 0,20) + \\ & + (0,25 \times 0,25) + (0,50 \times 0,25) + (1,50 \times 0,30))) \times 3,25 = \dots\dots\dots \text{mc. } 685,72 \end{aligned}$$

PIANO SOTTOTETTO

$$\begin{aligned} \text{ml. } & (((6,90 \times 5,90) + (3,70 \times 3,60) + (3,60 \times 1,15) + (4,40 \times 2,40) + \\ & + (0,80 \times 0,20) + (2,60 \times 4,95) + (1,60 \times 0,70) + (5,50 \times 5,55) + \\ & + (8,05 \times 4,80) + (3,60 \times 0,40)) - ((0,90 \times 0,20) + (1,50 \times 0,75))) \times 2,22 = \text{mc. } 337,84 \end{aligned}$$

$$\text{TOTALE VOLUME realizzato} \dots\dots\dots \text{mc. } 1.691,62$$

$$\text{mc } 1.691,62 < \text{mc } 2.250$$

maggior VOLUME realizzato:

$$\text{mc } (1.691,62 - 1.655,44) = \dots\dots\dots + \text{mc. } 36,18$$

H. max realizzata: ml. 9,70 = H. max assentita*

* Si precisa che l'altezza assentita del fabbricato (ml. 6,10 < ml. 8,00 max realizzabile, ai sensi dell'art. 90 N.T.A. ex P. di F. - zona C1 di ESPANSIONE -, misurata fino al piano orizzontale passante per il punto più elevato della fronte, compreso il cornicione - art. 23 N.T.A. ex P. di F.), sarebbe stata assentibile anche come quella realizzata (ml. 6,50); altrettanto ammissibile sarebbe risultata la diversa sistemazione delle quote di imposta del terreno sui prospetti Nord-Ovest-Est.

L'altezza del fabbricato realizzato, misurata ora, ai sensi dell'art. 13, comma 1°, lettere m) - n) del R.E.C. (ml. 9,70, alla linea di colmo, in quanto l'altezza tra il punto



di intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura e il colmo, supera ml. 1,80), risulta superiore a quella massima assentibile (ml. 7,50), ai sensi dell'art. 26, delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Tale altezza risulterebbe, in sostanza, conforme, solo se non vi fosse stato aumento dell'altezza delle fronti per via delle diverse quote di imposta del terreno; ai sensi dell'invocata L.R. 8 ottobre 2009, N. 22 e s.m.i., tuttora in vigore, ed a seguito della verifica dell'altezza media degli edifici circostanti, che risulta superiore a quella del fabbricato di che trattasi (compreso in zona ricadente nel sottosistema B, così come individuata nella tavola 4 del P.R.G.), la diversa altezza delle fronti realizzata risulta comunque ammissibile.

H. max PIANO SOTTOTETTO abitabile assentita: ml. 3,35;

H. max PIANO SOTTOTETTO non residenziale realizzata: ml. 2,95*

* Si precisa che, essendo diminuita l'altezza massima del piano (da ml. 3,35 a ml. 2,95), l'altezza media risulta, conseguentemente, inferiore e, nella fattispecie (ml. 2,22 < ml. 2,50), non più idonea a consentire un uso abitativo del piano stesso.

CRONISTORIA

Il fabbricato oggetto della richiesta, è stato assentito dai seguenti precedenti edilizi:

- . LICENZA DI COSTRUZIONE N. 62/72 del 26.07.1973;
- . VARIANTE N. 73/74 del 02.10.1974.

L'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA', ai soli fini igienico-sanitari, è stata rilasciata in data 08.10.1974.

Con successiva CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. 57/2000 del 05.09.2000, è stata assentita la REALIZZAZIONE DI UNA COPERTURA sul prospetto Ovest, SOSTITUZIONE ED INTEGRAZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE ESTERNA E SISTEMAZIONE DEL VIALETTO DI ACCESSO.

La richiesta in questione è pervenuta in data 28.11.2016, prot. n. 18255; con nota in data 02.12.2016, prot. n. 18648, il RESPONSABILE DELL'U.T.C. - 3° Settore -, ha comunicato agli interessati il nominativo del RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO per il rilascio del provvedimento conclusivo.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le modifiche apportate, senza il necessario titolo abilitativo, possono sintetizzarsi come di seguito:

PIANO SEMINTERRATO

- aumento dell'altezza media netta interna, da ml. 2,60 a ml. 2,95, nonché aumento dello spessore del solaio di copertura, da cm. 25 a cm. 30;
- cambio di destinazione d'uso, da sr a snr, del SOGGIORNO autorizzato (a parere del sottoscritto, essendo l'altezza del piano assentita pari a ml. 2,60, a fronte di quella prescritta all'epoca per i locali abitabili, pari a ml. 3,00, la destinazione abitativa non sarebbe stata ammissibile);
- cambio di destinazione d'uso del GARAGE, per costituzione di N. 2 FONDACI, DISIMPEGNO e LAVATOIO (è stata individuata una superficie esterna a parcheggio sulla corte di proprietà);
- modifiche alla distribuzione degli spazi interni;
- modifiche alle aperture sulle murature perimetrali;



- modifiche ai prospetti Nord, Ovest ed Est, consistenti in uno sbancamento maggiore conseguente alla creazione o modifica di finestre e porte o mancato rinterro;

PIANO RIALZATO

- leggere modifiche alla ripartizione degli spazi interni;
- leggere modifiche alle aperture sulle murature perimetrali;
- diminuzione dell'altezza netta interna da ml. 3,00 a ml. 2,95 (essendo ultimo piano, tale altezza consentiva comunque un uso abitativo del piano stesso);
- aumento dello spessore del solaio di copertura, da cm. 0,25 a cm. 0,30;
- ampliamento del BALCONE sul prospetto Est;

PIANO SOTTOTETTO

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica dell'altezza max netta interna (copertura a falde inclinate, da ml. 3,35 a ml. 2,95), con conseguente diminuzione della pendenza del tetto e dell'altezza media del piano;
- cambio di destinazione d'uso, da sr a snr, per via dell'altezza media del piano inferiore a ml. 2,50, allora prescritti per la destinazione abitativa assentita (dall'esame dell'elaborato grafico approvato non si rilevano, tuttavia, elementi sufficienti per verificare l'altezza media di ml. 2,50 e la minima di ml. 1,80, come prescritto dall'art. 52, delle N.T.A. dell'ex P. di F.);
- modifiche alle aperture sulle murature perimetrali e degli abbaini;
- modifica del BALCONE sul prospetto Sud.

Le predette modifiche eseguite senza il necessario titolo abilitativo, essendo conformi sia al momento dell'esecuzione delle stesse (come risultante dalla **RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE**, da ricondursi all'atto dell'esecuzione del fabbricato), che al momento della presentazione della richiesta di "SANATORIA", possono, a parere del sottoscritto, ottenere la titolazione postuma ai sensi di legge.

Prima del rilascio della "SANATORIA" richiesta, si dovrà procedere al nuovo accatastamento, secondo la destinazione effettivamente realizzata e risultante dall'elaborato grafico (TAV. 3), in quanto l'accatastamento agli atti, datato 19.07.1974, riporta destinazioni abitative (PIANO SEMINTERRATO e PIANO SOTTOTETTO), non compatibili.

Fermo restando quanto sopra, non si ravvisano elementi ostativi e, pertanto, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** al rilascio del P. di C. "A SANATORIA", ai sensi dell'art. 36, comma 1°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con applicazione dell'OBLAZIONE di cui al successivo comma 2°.";

. **VISTO** il calcolo dell'OBLAZIONE dovuta, ai sensi dell'art. 36, comma 2°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, redatto dal RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO in data **09.01.2017**;

. **VISTO** il parere della **COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**, espresso nella seduta in data **20.02.2017**, Verbale n. 2, con il seguente esito:

"PARERE FAVOREVOLE, con le prescrizioni di cui all'istruttoria del Responsabile del Procedimento.";



- . **VISTA** la nota in data **21.02.2017**, prot. n. **2615**, con la quale l' U.T.C. - Terzo Settore - ha comunicato agli interessati l'esito del predetto verbale della C.E.C., unitamente agli adempimenti necessari per il rilascio del provvedimento conclusivo;

- . **VISTA** la **RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE all'AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio**, in data 13.04.2017, trasmessa per vie brevi, unitamente alle planimetrie delle UU.II. e le **ATTESTAZIONI DI VERSAMENTO** degli oneri gravanti sul P. di C.;

- . **VISTA** la nota pervenuta in data **26.04.2017**, prot. n. **6364**, con la quale è stata trasmessa **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'**, dalla quale risulta che il richiedente è deceduto, nonché l'indicazione dei legittimi eredi;

- . **VISTO** il **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**, adeguato al Regolamento Edilizio Tipo Regionale emanato con D.P.G.R. N. 23 del 14.09.1989;

- . **VISTO** il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni;

- . **VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

- . **VISTI** i vigenti regolamenti comunali sull'igiene, l'edilizia e la polizia municipale;

- . **VISTO** il vigente **PIANO REGOLATORE GENERALE** in adeguamento al P.P.A.R.;

- . **VISTO** il "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA", emanato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

- . **VISTA e CONDIVISA** la **PROPOSTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE** redatta dal **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO** in data **27.04.2017**, prot. n. **6448**;

Progettista: arch. **CORRADETTI Roberto**
Codice Fiscale CRR RRT 55P01 Z614P,

CONCEDE

ai Sigg.:



RAIMONDI VALLESI Luciana, nata in ASCOLI PICENO il 07.03.1930 e residente a FOLIGNANO (AP), Via Alba, N. 10 – C.F. RMN LCN 30C47 A462S -, in qualità di COMPROPRIETARIA e COEREDE per la restante quota di proprietà del de cuius;

SPERI Galliano Maria, nato in ACQUASANTA TERME (AP) il 16.09.1951 e residente a ROMA – C.F. SPR GLN 51P16 A044B -, in qualità di COEREDE per la quota di proprietà del de cuius;

SPERI Massimo Maria, nato in ACQUASANTA TERME (AP) il 21.03.1953 e residente a FOLIGNANO (AP) – C.F. SPR MSM 53C21 A044E -, in qualità di COEREDE per la quota di proprietà del de cuius;

SPERI Silvia Maria, nata in ASCOLI PICENO il 12.05.1966 e residente a FOLIGNANO (AP) – C.F. SPR SLV 66E52 A462I -, in qualità di COEREDE per la quota di proprietà del de cuius;

SPERI CATERINA, nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il 20.06.1984 e residente in ASCOLI PICENO – C.F. SPR CRN 84H60 H769A -, in qualità di COEREDE per la quota di proprietà del de cuius,

il PERMESSO DI COSTRUIRE “A SANATORIA”, per l'esecuzione dei lavori descritti in narrativa, senza il prescritto titolo abilitativo, secondo le indicazioni di cui agli elaborati grafici allegati alla richiesta.

DETERMINA

- 1) L'OBLAZIONE dovuta per OPERE PRIMARIE, calcolata in Euro 379,89 (TRECENTOSETTANTANOVE/89), è stata versata con bollettino n. 0097, Ufficio postale 05/126 02, in data 11.03.2017;
- 2) L'OBLAZIONE dovuta per OPERE SECONDARIE, calcolata in Euro 263,39 (DUECENTOESSANTATRE/39), è stata versata con bollettino n. 0098, Ufficio postale 05/126 02, in data 11.03.2017.

Il PERMESSO DI COSTRUIRE è rilasciato facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri organi od enti in ordine alla esecuzione dei lavori autorizzati.

PRESCRIZIONI SPECIALI

NESSUNA.

Dalla Residenza Municipale, il 27 APRILE 2017

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
DELL'U.T.C. - 3* SETTORE
arch. Francesca Romana MANCINI



[Handwritten signature]

IL TITOLARE

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto Messo comunale di avere oggi del
mese di *Marzo* dell'anno DUEMILA *2017*, notificato il
presente PERMESSO DI COSTRUIRE al Sig. *SPIRI, ADRIANO*,
consegnandone l'originale a mani di
ARCH. CORRADO ROBERTO *ING. ARDITO*

Il Messo comunale

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Publicata all'Albo comunale il e per 15 gg.
consecutivi.

Addì

Il Segretario Comunale
