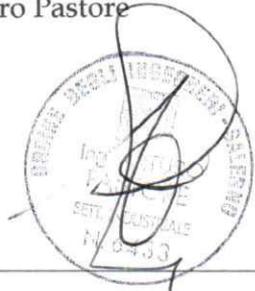


ING. ARTURO PASTORE

Via Grillo, 33 - 84080 Pellezzano (SA)
e-mail: pastore733@gmail.com

COMUNE DI SALERNO

OGGETTO: Relazione tecnica

<p>Committente:</p> <p>Condominio Via Principessa Sichelgaita</p>	<p>Il tecnico:</p> <p>Ing. Arturo Pastore</p> 
---	--

N. Revisione	Luogo	Data
00	Salerno	21.06.2022

Ing. Arturo Pastore	Relazione tecnica	REVISIONE 00 21/062022
		PAGINA 2

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	INQUADRAMENTO CATASTALE.....	3
3	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	3
4	DIFFORMITA' RISCONTRATE.....	4
5	CONCLUSIONI.....	4

Ing. Arturo Pastore	Relazione tecnica	REVISIONE 00 21/062022
		PAGINA 3

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Pastore Arturo nato a Salerno il 10/04/1979 e residente a Pellezzano (SA) in via Grillo, 33, C.F.: PST RTR 79D10 H703T, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 6433, come da incarico, ho proceduto ad effettuare l'accesso agli atti presso l'Archivio Storico del Comune di Salerno, al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile ubicato in Salerno alla Via Principessa Sichelgaita, 41. In seguito ho effettuato una verifica generale dello stato di fatto dell'immobile al fine di riscontrarne la conformità rispetto ai grafici di progetto allegati all'Autorizzazione Edilizia menzionata al paragrafo 3 della presente relazione tecnica.

2 INQUADRAMENTO CATASTALE

Il fabbricato risulta censito al N.C.E.U di Salerno al foglio 67, particella 106.

Risulta costituito dalle seguenti unità immobiliari, suddivise per destinazione d'uso:

- 13 u.i. con destinazione d'uso residenziale (appartamenti)
- 2 u.i. con destinazione d'uso commerciale (negozi e botteghe)
- 7 u.i. con destinazione d'uso (box auto)

3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo la zonizzazione del PUC del Comune di Salerno il fabbricato ricade in zona omogenea B, con categoria di intervento A (*manutenzione ordinaria*), B (*manutenzione straordinaria*), C2 (*risanamento conservativo e ripristino*) e D (*ristrutturazione edilizia*). L'immobile è stato realizzato in forza all'Autorizzazione Edilizia prot. 837 del 14.10.1952 rilasciata dal Comune di Salerno. Inizialmente il progetto prevedeva la realizzazione di un piano terra più tre piani superiori. Successivamente sono state rilasciate autorizzazione in variante rispetto al progetto iniziale, con le quali veniva autorizzato la realizzazione di un ulteriore piano più il piano attico. L'ultima autorizzazione veniva autorizzata il 24.05.1962. Il 6 febbraio del 1963, veniva rilasciato Certificato di Abitabilità.

Ing. Arturo Pastore	Relazione tecnica	REVISIONE 00 21/062022
		PAGINA 4

4 DIFFORMITA' RISCONTRATE

Il giorno 11 marzo 2022, ho effettuato, insieme all'Amministratore pt. Del Condominio, un sopralluogo per confrontare lo stato dei luoghi con i grafici allegati al progetto. La verifica non ha riguardato le unità immobiliari ma esclusivamente le parti comuni. Dal sopralluogo è emerso quanto segue:

1. sui grafici di progetto, allegati all' Autorizzazione Edilizia, era previsto la realizzazione di balconi al primo piano, in maniera identica a quanto previsto e poi realizzato per i piani superiori. Tali balconi (al primo piano) non sono mai stati realizzati;
2. sul terrazzo sono presenti due unità realizzate in muratura le quali non risultano riportati sui grafici di progetto;
3. al piano terra, sulle parti laterali del fabbricato, sono state realizzate delle aperture finestrate invece delle porte, come previsto dal progetto;
4. il vano scala del fabbricato è stato realizzato in modo differente rispetto a quanto riportato sui grafici di progetto, in particolare è stata ridotta la dimensione a discapito di alcuni appartamenti che risultano avere, quindi, una dimensione maggiore;
5. nel cortile retrostante è presente una costruzione in muratura, in aderenza al fabbricato, non riportata sui grafici di progetto

5 CONCLUSIONI

A seguito delle difformità riscontrate e riportate al punto seguente, prima di procedere con l'avvio della pratica di Superbonus, è necessario, pena possibile blocco dei lavori da parte dell'Amministrazione Comunale, sanare tali abusi. La sanatoria (art. 37 oppure art. 36 del DPR 380/2001) deve essere conclusa prima dell'avvio della pratica di Superbonus. Si fa presente che, rispetto a quanto dichiarato nella richiesta di offerta, da parte del sottoscritto,

Ing. Arturo Pastore	Relazione tecnica	REVISIONE 00 21/062022
		PAGINA 5

la normativa relativa al Superbonus è variata. In particolare, non è più necessario asseverare la conformità urbanistica dell'edificio da parte del tecnico. Questo aspetto sembrerebbe una semplificazione, ma non lo è, infatti, le responsabilità non cadono più in capo al tecnico ma il Comune, a seguito di controllo della pratica di superbonus, può bloccare i lavori facendo perdere tutte le agevolazioni economiche previste dalla Legge. Si consiglia, pertanto, sanare gli abusi riscontrati, in particolare:

1. sanare le non conformità riscontrate, in particolare quelle elencate ai punti 1, 3 e 4;
2. fornire eventuale titoli edilizi con i quali è stata autorizzata (o condonata) la costruzione di quanto elencato ai punti 2. e 5.

Salerno, 21.06.2022

Il Tecnico

