



Città di
Settimo Torinese

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it
P.IVA 01054240013



Settore Territorio
Servizio Edilizia Privata

edilizia.privata@comune.settimo-torinese.to.it
sued@comune.settimo-torinese.to.it
tel. +39.011.80.28.204/205

Dati di Contatto del Responsabile della protezione dei dati
Ing. Giuseppe Bottasini email: info@sistemasusio.it PEC: info@pec.sistemasusio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AC/nm

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Egregi

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Data e protocollo del documento
sono riportati nei metadati del mezzo trasmissivo

Oggetto: Chiarimenti in merito alla sanatoria edilizia per l'immobile ubicato in via Bergamo n.52 in Settimo Torinese.

A seguito di richiesta di cui al prot. 28098 del 24/05/2022 del CTU nominato dal Tribunale di Ivrea geom. Davide Nigri, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare RGE n. 99/18, in data 19 aprile 2023, i tecnici comunali, coadiuvati dagli agenti della P.L., hanno effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito in VIA BERGAMO, 52 in Settimo Torinese.

Dalle verifiche condotte dall'ufficio tecnico risulta che:

- la proprietà immobiliare è in capo alla soc. _____, codice fiscale: _____ risultante attualmente inattiva, il socio amministratore era il Sig _____ codice fiscale: _____, nato a _____
ALLEGATO A (VISURA CAMERALE);
- con atto giudiziario del 16/09/2013, di cui al rep. 6751, si trascriveva, su richiesta _____ il diritto di abitazione alla casa familiare per l'immobile di via Bergamo 52 con le specifiche di cui all'allegata Ispezione Ipotecaria del 06.06.2023 denominata ALLEGATO B (TRASCRIZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE);
- Il Permesso di costruire n. 8432, rilasciato in data 09.01.2008, risulta essere l'ultimo titolo abilitativo relativo agli immobili oggetto di verifica e prevedeva un intervento di ristrutturazione, restauro conservativo e recupero di sottotetto dell'immobile ai fini abitativi.

1. Inquadramento catastale

La documentazione catastale non risulta essere conforme all'ultimo titolo rilasciato e allo stato dei luoghi rilevato il 19 di aprile 2023, a tale proposito si veda:

- ALLEGATO C (ESTRATTO DI MAPPA).



Città di
Settimo Torinese

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it
P.IVA 01054240013



Settore Territorio
Servizio Edilizia Privata

edilizia.privata@comune.settimo-torinese.to.it
sued@comune.settimo-torinese.to.it
tel. +39.011.80.28.204/205

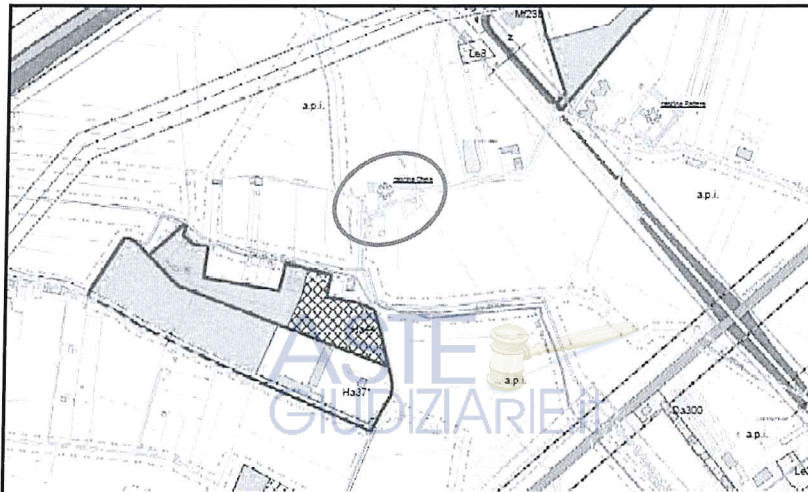
Dati di Contatto del Responsabile della protezione dei dati
Ing. Giuseppe Bottasini email: info@sistemasusio.it PEC: info@pec.sistemasusio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ALLEGATO D (ACCATASTAMENTO) relativo agli immobili oggetto di verifica, di cui al Fig. 22 mappale 60 sub 4,5, 6 e 7, mappale 219 sub.2 e 3, mappale 220, 221 sub 2 e 3, mappali 222 , 223, 224 sub. 2 e 3.

2. Inquadramento urbanistico

1) PRG Vigente



Estratto PRG Vigente (non in scala)

Legenda



aree agricole produttive indifferenziate



immobili compresi nell'elenco dei Beni Architettonici
deliberato dal Comune ai sensi della LR 35/66

Riferimento art. 39 delle N.T.A.

"Aree agricole produttive indifferenziate (a.p.i.) che al punto 1 individua :

...Omissis...A. Indirizzi

Gli interventi dovranno tendere:

- al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici, impianti ed attrezzature di aziende agricole esistenti;
 - alla creazione di nuovi centri aziendali solo in quanto compatibili con la migliore utilizzazione agronomica del territorio agricolo;
 - alla conservazione, al potenziamento o alla nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprasuolo e del sottosuolo.
- A tali fini sono consentite tutte le opere tendenti a migliorare i livelli di produttività agricola del suolo quali:*
- conversioni colturali
 - opere di sistemazione del suolo per l'ottimizzazione agro-forestale;
 - opere di viabilità rurale ed infrastrutture connesse;



Città di
Settimo Torinese

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it
P.IVA 01054240013



Settore Territorio
Servizio Edilizia Privata

edilizia.privata@comune.settimo-torinese.to.it
sued@comune.settimo-torinese.to.it
tel. +39.011.80.28.204/205
Dati di Contatto del Responsabile della protezione dei dati
Ing. Giuseppe Bottasini email: info@sistemasmusio.it PEC: info@pec.sistemasmusio.it



c.1) il titolo abilitativo ai soggetti di cui alla lett. s 7/8 dell'art. 33 è rilasciata previo impegno unilaterale del richiedente a stabilirvi la propria abituale dimora per almeno 5 anni, da trascrivere sui registri della proprietà immobiliare.

c.2) interventi di cui alla lett. a) punto 4 del precedente art. 24 con eccezione per la lett. l., intendendosi che l'adeguamento delle altezze ai minimi di legge ove risultassero inferiori avanti l'intervento, non costituisce incremento di volume.

D. Titorità.

I soggetti di cui alle lettere s7, s8 ed s4, del precedente art.33

E. Disciplina specifica.

Per l'immobile identificato al catasto terreni al foglio 48 mappale 428 è ammessa la chiusura del portico esistente ad uso residenziale, fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini, delle confrontanze e dei diritti di terzi"

....Omissis...

- **Destinazione residenziale non agricola**

L'art. 24 delle N.T.A. individua la tipologia e le modalità d'intervento sugli immobili del tessuto edilizio esistente a destinazione residenziale non agricola.

...Omissis..." **Art. 24 - Tessuto edilizio recente.**

Sono le aree già strutturate in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente. In particolare in relazione alla classificazione del precedente art. 20 si distinguono:

a) Aree a capacità insediativa esaurita (D)

4. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi interventi che non comportino aumento della capacità insediativa residenziale esistente, e cioè:

- a) allacciamento ai pubblici servizi
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione e adeguamenti distributivi interni alle singole unità immobiliari
- d) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti destinati all'abitazione senza aumento del numero delle unità immobiliari.
- e) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni
- f) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% per un massimo di 200 mc, né aumento del numero delle unità immobiliari esistenti. Sono comunque ammessi 150 mc indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione.

Ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti tri-quadrifamiliari con tipologia edilizia isolata che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% per un massimo di 400 mc, né aumento del numero delle unità immobiliari esistenti. Sono comunque ammessi 300 mc indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione. La percentuale di ampliamento va ripartita in proporzione alla volumetria di ciascuna proprietà. E' possibile cedere quota parte o l'intera percentuale di ampliamento alle altre unità immobiliari, a condizione che il proprietario cedente sottoscriva atto unilaterale di cessione di cubatura a fini edificatori registrato e trascritto; in tal caso lo stesso perde il diritto a realizzare la propria quota di volumetria.



Città di
Settimo Torinese

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it
P.IVA 01054240013



Settore Territorio
Servizio Edilizia Privata

edilizia.privata@comune.settimo-torinese.to.it
sued@comune.settimo-torinese.to.it
tel. +39.011.80.28.204/205
Dati di Contatto del Responsabile della protezione dei dati
Ing. Giuseppe Bottasini email: info@sistemasmusio.it PEC: info@pec.sistemasmusio.it



Nei casi di ampliamento su esposti l'altezza non dovrà superare i mt. 10.50 e il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40% dell'area in proprietà compresi i bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimessa esistenti o in progetto.

f1) In tutti i casi le autorimesse potranno altresì essere realizzate anche in eccedenza al predetto rapporto del 40%, fatte salve le disposizioni del Cod. Civile, **prioritariamente** nell'ambito di manufatti di pertinenza (tettoie) preesistenti **attraverso il riuso, l'ampliamento** o in sostituzione ad essi; laddove non esistano le predette condizioni è ammessa la realizzazione **ex novo** nei lotti edificati totalmente privi di dette pertinenze.

g) integrazione di **bassi fabbricati** con il limite massimo di rapporto di copertura sul lotto stabilito alla lettera f) **e f1)**

h) restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento nei limiti di cui alla lettera f) di edifici esistenti ai fini dell'adeguamento negli stessi delle attività non abitative (presenti) di tipo artigianale, commerciale ecc. purché compatibili con la destinazione residenziale di cui al precedente art.21.(variazione dell'elenco puntato)

La misura dell'ampliamento di cui alla lett. f) si intende comprensiva anche delle addizioni ammesse con il presente dispositivo.

i) i modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, nonché alla formazione di verande ricavate in logge e/o balconi preesistenti (testo eliminato) di edifici costruiti in base a previsioni urbanistiche precedenti a quelle del vigente P.R.G. a partire dalla data della sua adozione. In questo caso le verande devono rispettare i requisiti igienici delle abitazioni preesistenti con divieto assoluto di costituzione di nuovi locali funzionalmente distinti ed occludenti quelli retrostanti: esse possono concorrere alla protezione delle facciate dalle intemperie e/o a migliorare la resistenza termica delle parti finestrate. È fatto divieto di eseguire tamponature murarie."

m) variazione della destinazione d'uso che non comporti modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

n) trasformazione ad uso abitativo delle pertinenze tecniche di edifici di originario impianto rurale(tettoie, travate) comprese nella medesima sagoma contenente la porzione abitativa, purché coeve con essa. Detta trasformazione non è ammessa in manufatti recenti di natura utilitaria."

...Omissis...

L'immobile *Cascina Chela* è riconosciuto quale "cascina storica", vincolata dal PRG, la disciplina è esplicitata dall'art. 63 delle N.T.A. che la inserisce nell'elenco degli edifici individuati quali beni culturali architettonici ai sensi della L.R. 35/95, approvato con deliberazione di C.C n. 84 del 22.11.2001.

In detti edifici, **il recupero viene effettuato attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico e opere di ristrutturazione interna con esclusione della ristrutturazione prevista dall'art. 3 lett. d) della D.P.R. 380/2001.** Gli interventi di demolizione, per irreparabili condizioni di obsolescenza, sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.





**Città di
Settimo Torinese**

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it
P.IVA 01054240013



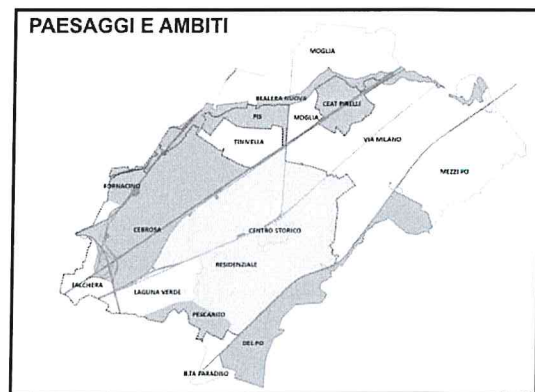
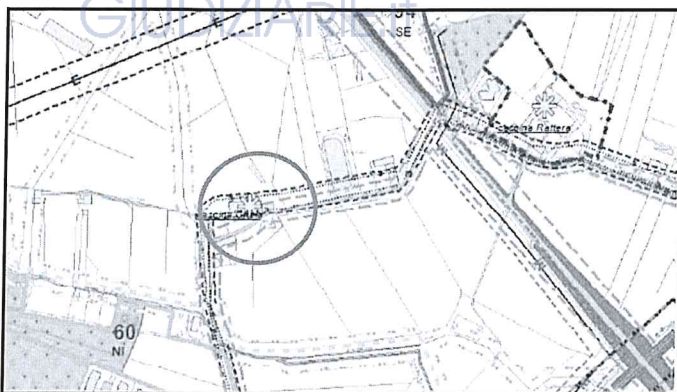
**Settore Territorio
Servizio Edilizia Privata**

edilizia_privata@comune.settimo-torinese.to.it
sued@comune.settimo-torinese.to.it
tel. +39.011.80.28.204/205

Dati di Contatto del Responsabile della protezione dei dati
Ing. Giuseppe Bottasini email: info@sistemasusio.it PEC: info@pec.sistemasusio.it

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

2) Variante Generale al PRG - Proposta Tecnica del Progetto Definitivo - D.G.C. n°67 del 06.04.2023



Estratto PRG Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale D.G.C. 67 del 06.04.2023 (non in scala)

Legenda

AGRARIO

Paesaggio Agrario

AGRARIO

Ambito agrario via Milano

immobili compresi nell'elenco dei Beni Architettonici deliberato dal Comune ai sensi della LR 35/05

Considerato che il PRG articola il territorio attraverso il riconoscimento di paesaggi, ambiti e sottoambiti, per il caso in esame, il comprensorio immobiliare è collocato, rispetto gli elaborati della proposta tecnica del progetto definitivo di variante generale - in Paesaggio Agrario, Ambito agrario e sottoambito Via Milano.

L'art.44 delle NTA disciplina l'Ambito 2 "VIA MILANO" con rimando all'art. 36 "Norme generali del paesaggio agrario" che individua le tipologie di attività e all'art. 36.4 "disciplina gli immobili esistenti connessi alla conduzione dei fondi agricoli"

Considerato che la disciplina, nel rispetto delle prescrizioni previste per ogni singolo caso, distingue, il richiedente che intende mantenere la destinazione residenziale agricola dell'immobile dal richiedente che non intende mantenerla, si esplicitano di seguito le tipologie d'intervento e i parametri urbanistici riferiti ai singoli casi:

- **Destinazione residenziale agricola**

...Omissis..." **36.4. Attività residenziale agricola.**

"La realizzazione di nuove abitazioni connesse alla conduzione dei fondi agricoli è ammessa secondo le seguenti disposizioni e riferimenti normativi:

- si applicano le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- è ammessa la ristrutturazione edilizia dell'esistente anche con demolizione e ricostruzione nel limite della capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; nel caso di demolizione,



Città di
Settimo Torinese

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it
P.IVA 01054240013



Settore Territorio
Servizio Edilizia Privata

ediliziaprivata@comune.settimo-torinese.to.it
sued@comune.settimo-torinese.to.it
tel. +39.011.80.28.204/205

Dati di Contatto del Responsabile della protezione dei dati
Ing. Giuseppe Bottasini email: info@sistemasusio.it PEC: info@pec.sistemasusio.it



la ricostruzione deve avvenire riproponendo la SL autorizzata e la tipologia di cui all'Art.28.1 "Edifici di impianto o a cortina", anche comprensiva degli ampliamenti di cui agli schemi grafici riportati;

– ampliamento *in tantum* fino ad un massimo del 30% della SL esistente da realizzarsi in adiacenza e continuità con il corpo di fabbrica esistente, purché non dia luogo a nuovi volumi autonomi;

– la formazione o il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione di:

o un impegno unilaterale d'obbligo dell'avente diritto per il mantenimento della destinazione agricola dell'immobile a servizio dell'attività principale unitamente alle sanzioni di legge per i casi di inosservanza dello stesso;

o il Piano di miglioramento aziendale agricolo, documento attestante la strategia di sviluppo dell'azienda, che illustri le proprie potenzialità di crescita e giustifichi la necessità di realizzazione dell'intervento residenziale proposto in quanto vincolato alla famiglia dell'imprenditore agricolo e di eventuali lavoratori, nonché comprendente altri eventuali immobili strumentali per la conduzione dell'attività. "...Omissis..."

• Destinazione residenziale non agricola

...Omissis..."36.5. Attività residenziale civile.

Non sono ammesse nuove costruzioni a destinazione residenziale.

Il territorio risulta disseminato di costruzioni di originario impianto rurale che nel tempo hanno perso la loro funzione agricola conservando quella abitativa. La finalità della presente norma è quella di non abbandonare al deperimento tali immobili, ancorché realizzati a fini agricoli oggi venuti meno, consentendo il mantenimento della destinazione residenziale.

A tale scopo per gli edifici esistenti di originario impianto rurale ed esistente funzione abitativa si ammettono i seguenti interventi:

– fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti; nel caso di demolizione, la ricostruzione deve avvenire riproponendo la SL autorizzata e la tipologia di cui all'Art.28.1 "Edifici di impianto o a cortina", anche comprensiva degli ampliamenti di cui agli schemi grafici riportati,

– ampliamento tramite chiusura delle eventuali travate comprese all'interno della stessa sagoma del fabbricato principale esistente di originario impianto rurale o, in alternativa, ampliamento *in tantum* fino ad un massimo del 10% della SL esistente da realizzarsi in adiacenza e continuità con il corpo di fabbrica esistente, che non generi nuovi volumi autonomi,

– non si ammettono interventi che determinino aumento della superficie coperta, se non quelli per l'ampliamento del fabbricato, come disciplinato al punto precedente.

Gli interventi ammessi sono subordinati alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente il titolo edilizio si impegna ad accettare le "condizioni ambientali dell'area rurale" nella quale l'immobile è ubicato"

...omissis...





Città di
Settimo Torinese

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it
P.IVA 01054240013



Settore Territorio
Servizio Edilizia Privata

edilizia_privata@comune.settimo-torinese.to.it

suedi@comune.settimo-torinese.to.it

tel. +39.011.80.28.204/205

Dati di Contatto del Responsabile della protezione dei dati

Ing. Giuseppe Bottasini email: info@sistemassusio.it PEC: info@pec.sistemassusio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- opere di miglioramento e ripristino della rete irrigua ed infrastrutture connesse

- opere di drenaggio ed accumulo di riserve d' acqua quali laghi e cisterne.

È altresì ammessa la formazione di opere infrastrutturali previste all'art. 35 punto 17, con speciale attinenza ai parcheggi, e di pubblici esercizi previsti all'art. 35 punti 14 e 16, con speciale attinenza alla ristorazione ed alla foresteria, nelle fasce agricole contermini agli stabilimenti ed aree industriali esistenti ove il grado di compromissione degli insediamenti non ne consente l' autonoma realizzazione. All' uopo si richiama quanto disposto al predetto art. 35 punti 14, 16 e 17.

B. Prescrizioni

Nuovi centri aziendali sono ammessi solo in quanto tali da garantire almeno 287 giornate lavorative.

La limitazione suddetta non si applica nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla L.r. n. 15/77 e 63/78.

Alla definizione dell'area colturale di cui alle tab. A e B della legge 15/77 concorrono tutti gli appezzamenti in proprietà o in affitto documentati dal concessionario ai sensi della lett. c3 del precedente art. 35, 1c pto 1.1.

Gli interventi di conservazione ed ampliamento di edifici esistenti non destinati alla conduzione delle attività agricole sono disciplinati al successivo art. 56. ... Omissis...

Considerato che la disciplina, nel rispetto delle prescrizioni previste per ogni singolo caso, distingue, il richiedente che intende mantenere la destinazione residenziale agricola dell'immobile dal richiedente che non intende mantenerla, si esplicitano di seguito le tipologie d'intervento e i parametri urbanistici riferiti ai singoli casi:

- **Destinazione residenziale agricola**

Per le abitazioni rurali, i parametri urbanistici di riferimento e la loro applicazione sono disciplinati dall'Art. 35. 2 del PRG relativamente al "Recupero di abitazioni esistenti".

..Omissis...

2. Interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti.

Per interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti si intende:

2.A. l' esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione parziale di unità immobiliari già destinate all' abitazione.

2.B. l' ampliamento della superficie utile abitabile in misura non superiore al 50% della superficie utile preesistente, comportante o non comportante grossatura della sagoma dell'edificio.

2.1. ABITAZIONI RURALI (destinazione a.1 art. 32)

A. Densità fondiaria: -

B. Copertura: -

C. Limitazioni: -

D. Titolarità.

I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4 dell' art. 33.

2.2. ABITAZIONI PER RESIDENZA CIVILE PERMANENTE (destinazione b.1 art. 32).

A. Densità fondiaria: -

B. Copertura: -

C. Limitazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**Città di
Settimo Torinese**

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it
P.IVA 01054240013



*Settore Territorio
Servizio Edilizia Privata*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

edilizia.privata@comune.settimo-torinese.to.it
sued@comune.settimo-torinese.to.it
tel. +39.011.80.28.204/205

Dati di Contatto del Responsabile della protezione dei dati
Ing. Giuseppe Bottasini email: info@sistemasusio.it PEC: info@pec.sistemasusio.it

La proposta tecnica del progetto definitivo di Variante generale al PRG, all' art. 53.3 delle N.T.A., conferma la presenza della "Cascina Chela" nell'elenco degli Immobili dei Beni Architettonici deliberato dal Comune ex L.R. 35/95 di cui all' art.53.3 delle N.T.A.


L'art. 45 delle N.T.A. "Le caschine e le caschine storiche" con riferimento alla disciplina prevista mentre **ammette la ristrutturazione**, esclude la demolizione e ricostruzione, consentendo la trasformazione, per gli usi ammessi, delle pertinenze tecniche di edifici di originario impianto rurale (tettoie, travate) comprese nella medesima sagoma contenente la porzione abitativa, purché coeve con la manica principale contenente la destinazione abitativa.

Detta trasformazione non è ammessa in manufatti recenti di natura utilitaria.

3) Pericolosità geomorfologica:



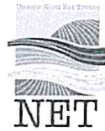
Estratto tavola di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico

PERICOLOSITA' GEOLOGICA	PRESCRIZIONI PER L'USO URBANISTICO-EDILIZIO
<p>AMBITI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI DI MODERATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA</p>	<p>AREE CON MODERATE LIMITAZIONI URBANISTICHE</p> <p>Sottoclasse II1</p> <p>Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da un'indagine geologico-tecnica, come previsto dal D.M 14/01/2008, specificatamente indirizzata all'accertamento del quadro locale, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali, agli aspetti legati alla falda idrica e al drenaggio superficiale</p>
<p>CLASSE II</p> 	



Città di
Settimo Torinese

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it
P.IVA 01054240013



Settore Territorio
Servizio Edilizia Privata

edilizia.privata@comune.settimo-torinese.to.it
sued@comune.settimo-torinese.to.it
tel. +39.011.80.28.204/205
Dati di Contatto del Responsabile della protezione dei dati
Ing. Giuseppe Bottasini email: info@sistemasusio.it PEC: info@pec.sistemasusio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Permesso di costruire n. 8432/2008

Dati relativi al P.d.C. n. 8432 rilasciato in data 09.01.2008

Richiedente

I lavori hanno avuto inizio in data 4 marzo 2008, la direzione dei lavori veniva affidata a _____
con studio in _____ pec: _____ e al _____
con studio _____

I progettisti sono _____ con studio in _____
e i _____

L'esecuzione dei lavori veniva affidata all'impresa _____

Inoltre, agli atti è menzionata anche l'impresa _____ con sedi _____

In data 19/03/2012 con prot. 16659 la Città di Settimo T.se concedeva una proroga alla fine dei lavori
indicando quale nuova scadenza la data del 04/03/2013

Si rileva che:

- per l'esecuzione dei lavori relativi alla ristrutturazione, restauro conservativo e recupero sottotetto ai fini abitativi non venivano corrisposti i contributi di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, come previsto dall' art. 17 co.3 lettera a);
- agli atti di questo Comune non risultano essere presenti: la denuncia delle opere strutturali; la comunicazione di fine lavori e l'agibilità.

Difformità edilizie

- A seguito del confronto tra i documenti reperiti negli archivi storici agli atti di questa Amministrazione e tra le tavole grafiche fornite dal CTU geom. Davide Nigri, che si allegano alla presente relazione: ALLEGATO 1 STATO DI FATTO e ALLEGATO 2 STATO LICENZIATO, si rilevano:
 - la demolizione di tettoia lato Ovest;
 - la realizzazione di porticato lato Nord;
 - la realizzazione di opere interne, in cui si ravvisa il non corretto rispetto del DM sanità 05 luglio 75;
 - la realizzazione di nuovo collegamento verticale tra piano terreno e piano primo;
 - la trasformazione d'uso da magazzino a garage;
 - modifica della quota degli orizzontamenti;
 - modifica della sagoma dell'edificio con innalzamento della quota colmo della copertura con aumento della volumetria;
 - modifica dei prospetti.
 - Le unità immobiliari n. 2 e 3 hanno una slp diversa rispetto il progetto autorizzato, in particolare nell'unità immobiliare 3 è stato realizzato un soppalco (piano sottotetto) a quota diversa e con una slp maggiore.
 - Gli alloggi 1, 2 e 3 risultano non occupati, mentre l'alloggio 4, situato al piano primo risulta occupato dal Sig. Varano Eugenio e dalla sua famiglia che corrisponde un canone d'affitto alla procedura esecutiva.



Città di
Settimo Torinese

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it
P.IVA 01054240013



Settore Territorio
Servizio Edilizia Privata

edilizia.privata@comune.settimo-torinese.to.it
sued@comune.settimo-torinese.to.it
tel. +39.011.80.28.204/205

Dati di Contatto del Responsabile della protezione dei dati
Ing. Giuseppe Bottasini email: info@sistemasusio.it PEC: info@pec.sistemasusio.it



4. Considerazioni finali:

- si rileva la mancanza del deposito strutturale presso gli uffici comunali ai sensi degli art. 65 e 93 del D.P.R. 380/2001;
- in data 06/04/2023 con D.C.C. n. 67 è stata adottata la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale al PRG attivando così il regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 che ammette l'applicazione della norma più restrittiva. Nel caso in esame comporta modifiche rispetto le destinazioni d'uso ammesse, conferma l'ammissibilità della funzione residenziale non agricola prevedendo in questa circostanza temporale interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c. dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- in merito alle difformità edilizie, si rilevano, come già esplicitato ai punti precedenti, delle modifiche interne ed esterne, in particolare è stata modificata la pendenza della falda del tetto ed è stata alzata l'imposta della copertura. Pertanto, al fine della predisposizione della sanatoria occorrerà anche verificare:
 - A) il rispetto di quanto rilevato in loco ai contenuti dell'art. 6 "Norme per il recupero dei sottotetti" della L.R. n. 16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
 - B) il rispetto dei contenuti dell'art. 110 del R.E. del Comune di Settimo Torinese "Coperture degli edifici" e dell'art. 110.1 "Modalità di utilizzazione dei sottotetti".Si ricorda che, "Nell'ambito degli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi, effettuati ai sensi della L.R. 16/2018, è ammesso l'innalzamento della sagoma del tetto fino a 0.70 mt dell'imposta, con il mantenimento della configurazione geometrica originaria."...
- L'intervento oggetto del PdC 8432 è stato realizzato in zona agricola nel rispetto dei contenuti dell'art. 25 del L.r. 56/77, " Norme per le aree destinate ad attività agricole", pertanto non è stato assoggettato al pagamento dei contributi di costruzione previsti all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" poiché il titolo si è concretizzato in virtù della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo che comportano, tra le altre cose, l'esonero dal pagamento dei contributi come previsto dall' art. 17 co.3 lettera a) del medesimo D.P.R.
Pertanto:
 - l'eventuale futuro acquirente dell'immobile che non possiede i requisiti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77, è' soggetto al versamento del contributo di costruzione di cui all' art. 16 del D.P.R. 380 in misura doppia come previsto dall'art. 36 del medesimo D.P.R.;
 - l'eventuale futuro acquirente dell'immobile che possiede i requisiti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e' soggetto al versamento del contributo di costruzione di cui all' art. 16 del D.P.R. 380 in misura singola come previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001.



Città di
Settimo Torinese

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it
P.IVA 01054240013



Settore Territorio
Servizio Edilizia Privata

edilizia.privata@comune.settimo-torinese.to.it
sued@comune.settimo-torinese.to.it
tel. +39.011.80.28.204/205

Dati di Contatto del Responsabile della protezione dei dati
Ing. Giuseppe Bottasini email: info@sistemasusio.it PEC: info@pec.sistemasusio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per la determinazione degli importi si prenda visione la documentazione pubblicata sul sito della Città di Settimo T.se al seguente link: <https://www.comune.settimo-torinese.to.it/it/page/contributi-di-costruzione>.

- Si da atto che l'immobile è una residenza agricola e, come già esplicitato ai punti precedenti, si è rilevata la presenza di un affittuario privo della titolarità prevista di cui all'art. 25 della L.R. 56/77, che per il caso in esame, comporta il cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

Si precisa che per esprimersi in merito alla sanabilità delle opere occorre, tra le altre cose, individuare il/i periodi in cui sono stati realizzati gli abusi edilizi al fine di determinare la normativa di riferimento e gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'abuso necessari per la verifica della doppia conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Nella fattispecie, per l'immobile in esame, agli atti di questo Comune non risulta essere depositata la fine dei lavori. Sarà pertanto necessario effettuare ulteriori approfondimenti da parte del comando di P.L. anche mediante la raccolta di spontanee dichiarazioni dei soggetti di cui all'art. 29 del T.U.E 380/2001, al fine di ricostruire la cronologia degli interventi edilizi rilevati così come disposto anche dalla circolare 765/2015 della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Ivrea.

Si ricorda che le verifiche condotte hanno evidenziato la presenza di abusi edilizi, pertanto quest' ufficio provvederà, al termine delle indagini del comando di P.L., a predisporre ed inviare ai soggetti interessati l'avvio del procedimento per violazione urbanistico edilizia ai sensi dell'art. 7 e seguenti della legge 241/90 e conseguente ordinanza di demolizione delle opere abusivamente realizzate.

Si allega alla presente relazione:

allegato A CERTIFICATO camerale^A

allegato B TRASCRIZIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE,

allegato C e D ESTRATTO DI MAPPA e Accatastamenti;

allegato E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e PUNTI DI RIPRESA;

allegato 1 STATO DI FATTO e allegato 2 STATO LICENZIATO (elaborati grafici predisposti dal geom. Davide Nigri)

L'istruttore

Settimo Torinese, li 21/06/2023

Il Dirigente del Settore

ASTE
GIUDIZIARIE.it