

## NOTA INTEGRATIVA

Il sottoscritto Geom. Matteo Pastorelli, Tecnico C.T.U. in ordine alla Es. Imm. 128/2020, predispone la nota integrativa in oggetto.

La presente precisazione viene redatta sul profilo narrativo a supporto della documentazione grafica già allegata alla perizia CTU Es. Imm. 128/2020, che riporta le altezze dei singoli vani dell'unità immobiliare. In particolare, si fa riferimento alle altezze presenti nei vani cucina e adiacenti; queste altezze non sempre idonee alla funzione attuale del vano, risultano coerenti con altro utilizzo.

Pertanto, si precisa quanto segue: dalle analisi delle caratteristiche dimensionali dei locali dell'unità immobiliare, si è rilevato che il vano attualmente adibito a cucina presenta un'altezza interna pari a ml 2,25, valore inferiore al minimo richiesto dall'art. 128 del Regolamento Edilizio Comunale e dalle norme igienico-sanitarie vigenti per i locali abitabili.

Quindi, al fine di garantire l'agibilità dell'unità immobiliare, si rende necessario prevedere lo spostamento della cucina in altro vano dell'abitazione avente altezza conforme ai requisiti di legge.

In via ipotetica, il nuovo posizionamento potrà essere individuato nel vano adiacente (attualmente ad uso ripostiglio) oppure nell'altro locale identificato come zona pranzo, entrambi dotati di altezza idonea all'uso abitativo.

Conseguentemente, il vano con altezza pari a ml 2,25 non potrà essere destinato ad uso principale o abitativo, ma dovrà essere classificato ad uso di locale accessorio (es. ripostiglio, dispensa, deposito), in conformità a quanto stabilito dagli articoli 120 e 128 del Regolamento Edilizio Comunale.

In occasione della redazione delle pratiche edilizie e catastali per la raffigurazione aggiornata dell'immobile, già descritta al quesito 6 della perizia, dovrà essere indicata la nuova destinazione d'uso del suddetto vano, in coerenza con gli interventi previsti e con la normativa vigente.

Inoltre, si precisa che l'altezza del vano garage, come già evidenziato nella perizia al quesito 6, si individua tra le irregolarità geometriche come tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.

Pertanto, le circostanze rilevate non mettono in evidenza elementi tali da contraddire le dichiarazioni rese in merito alla conformità.

Grosseto, 14/04/2026

Il Tecnico  
Geom. Matteo Pastorelli