



**Società cooperativa in liquidazione**



**CANTINA PIANO INTERRATO  
LIVORNO VIA DONNINI N. 11**



**RELAZIONE TECNICA DI ACCERTAMENTO  
CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA**



## **Premessa**

Il sottoscritto Ing Edoardo Ciardi, libero professionista con studio a Livorno in via A. Ascoli n. 53 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al numero 1521, incaricato da Dott. Paolo Carotti liquidatore giudiziale del concordato preventivo in liquidazione, intende, con la presente relazione attestare la conformità edilizia ed urbanistica di una cantina presente al piano interrato con accesso dal civico 11 di via Donnini a Livorno.

Il suddetto bene è di proprietà della con sede a Livorno, presso lo studio associato

divenne proprietaria del complesso alberghiero denominato "Hotel il Commercio" a seguito dell'atto di compravendita del 15.06.2006 contro la società "" redatto dal notaio Valerio Vignoli in Livorno rep. 48.819, raccolta n. 14.807 registrato a Livorno il 15.06.2006 al n. 4368 serie 1T.

## **Crono-storia urbanistico-edilizia**

Il suddetto bene fa parte di un condominio con destinazione ad uso residenziale di n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato ubicato in Livorno via Donnini 11. Il fabbricato, in origine un albergo, è attualmente costituito da n. 8 unità ad uso residenziale (due per ciascun piano) e n. 6 cantine ubicate al piano interrato.

A seguito di apposita pratica di accesso atti presso il Comune di Livorno prot. 136374 del 09.11.2021 (allegato 1) è stato

possibile reperire le pratiche edilizie presentate sull'immobile di cui l'appartamento fa parte.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta essere stato costruito in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 10050 del 03.02.2006 (pratica non reperita come da documento allegato 2)
- D.I.A. di rinnovo prot. 5839 del 26.01.2009 con inizio lavori n. 46660 del 21.05.2009 e fine lavori n. 112732 del 18.12.2009 (allegato 3).
- Attestazione di abitabilità del 29.01.2010 n. 8265 riferita alle unità immobiliari del foglio 21 part. 173 dal sub. 604 al sub 617 (all.to 4) .

### **Descrizione del bene e identificativi catastali**

La realizzazione della cantina deriva dalle sopra menzionate pratiche edilizie concernenti un progetto di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione da turistico ricettivo (l'immobile infatti era, in origine, un albergo) ad uso residenziale. La cantina oggetto della presente relazione, ubicata al piano interrato raggiungibile sia dal vano scale che da un ascensore (attualmente l'accesso al piano interrato tramite l'ascensore non è consentito) è costituita da un unico vano di circa 15 mq avente altezza paria 2,4 m. Sul fondo è presente una finestra posta in alto che avrebbe consentito di avere un minimo di areazione tramite lo scannafosso previsto dal progetto che, però, non è stato realizzato.

Nella relazione di progetto le cantine erano chiaramente destinate ad essere vani di servizio per i sovrastanti appartamenti ma non risultano abbinamenti registrati ed i beni sono

funzionalmente indipendenti anche se è indubbio che la naturale destinazione d'uso fosse a servizio degli appartamenti del condominio.

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 21 particella 173 subalterno 616 con categoria C2 classe 8 consistenza 15 mq e rendita € 59,65 come risulta dalla visura (allegato 5), dall'elaborato planimetrico (allegato 6) e dalla planimetria catastale (allegato 7).

### **Regolarità edilizia e urbanistica**

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio il bene in oggetto è stato realizzato in conformità alle sopra menzionate pratiche edilizie e attestazione di abitabilità. Infatti, sebbene non sia stato possibile visionare la pratica originaria D.I.A. prot. 10050 del 03.02.2006 in quanto irreperibile, dal confronto tra il progetto allegato alla D.I.A. di rinnovo prot. 5839 del 26.01.2009 e le planimetrie allegate alla fine lavori n. 112732 del 18.12.2009 emerge che la cantina è conforme. Infatti confrontando la planimetria allegata alla fine lavori (allegato n. 8), quella catastale (allegato n. 7) e dal sopralluogo avvenuto non risultano essere presenti difformità.

In questa sede risulta doveroso segnalare che, come risulta anche dall'elaborato planimetrico e dai progetti depositati in Comune, il progetto prevedeva, sul retro del fabbricato, la realizzazione di un parcheggio interrato che risultava direttamente comunicante con il piano interrato del fabbricato, zona occupata dalle cantine e da locali tecnici. La realizzazione di tale parcheggio non è mai avvenuta ma è stato eseguito lo scavo del terreno e,

quindi, attualmente, l'intera area posta sul retro del fabbricato risulta ad una quota inferiore rispetto al piano di campagna, in stato di completo abbandono da anni con presenza di acqua stagnante, arbusti, canneti e vegetazione varia. Questa condizione ha determinato che l'accesso previsto dal progetto tra il piano interrato del fabbricato e il parcheggio non è stato realizzato (infatti la porta di comunicazione con il parcheggio interrato è stata murata) così come l'accesso secondario al vano scale condominiale previsto sul retro dell'immobile al piano terra.

## Conclusioni

Il sottoscritto, Ing. Edoardo Ciardi, ad evasione dell'incarico conferitomi, ed in base allo studio della documentazione urbanistica-edilizia e catastale sopra indicata, dai sopralluoghi effettuati e dal confronto della suddetta documentazione con lo stato dei luoghi

dichiara

che l'immobile in oggetto risulta commerciabile, urbanisticamente regolare e che vi è conformità tra lo stato di fatto, i relativi atti abilitativi e la planimetria catastale.

Livorno 30.06.2022

Ing. Edoardo Ciardi

- Allegati:
- 1 Richiesta accesso agli atti
  - 2 Non reperibilità della Dia originaria
  - 3 Protocolli DIA rinnovo con inizio e fine lavori
  - 4 Attestazione di abitabilità
  - 5 Visura catastale
  - 6 Elaborato planimetrico
  - 7 Planimetria catastale
  - 8 Planimetria stato finale dei lavori agli atti