

INTEGRAZIONE ALLA STIMA per gli immobili

siti a San Giovanni in Marignano (RN)

CHIARIMENTI RELATIVI al giudizio di conformità urbanistica e catastale

A seguito dell'entrata in vigore della nuova Legge regionale n. 5 del 2025 approvata a luglio 2025 che recepisce il decreto ministeriale "Salva Casa", ho avuto un incontro con il Geom. Angelucci dell'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni in Marignano con lo scopo di chiarire come affrontare le difformità riscontrate durante il sopralluogo del 27.09.2023 e già descritte nel Cap. 1.4 della suddetta stima.

Le difformità riscontrate, risalenti alla data di esecuzione del cantiere (2007/2008) si configurano come opere di variante non presentata, e più precisamente:

> le piccole differenze di alcune misure interne e il locale indicato come w.c. nella planimetria che è in realtà un ripostiglio/lavanderia rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art.19 bis della L.R. 23/04;

> le differenze nella larghezza di n.2 aperture esterne (la porta finestra sul retro del soggiorno è larga 85 cm e non 80 cm; la finestra della camera sul retro è larga 90 cm e non 100 cm) possono essere regolarizzate con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art 17 comma 1 della L.R. 23/04.

Infine: la richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità presentata il 26.11.2009 per tutto il fabbricato - cui non è seguita alcuna comunicazione da parte del Comune - può essere completata con la presentazione di una S.C.E.A. (segnalazione certificata di agibilità) per il singolo immobile. Tale pratica, non obbligatoria a seguito della S.C.I.A. in sanatoria,

va presentata recuperando la documentazione già in atti nel Certificato del 2009 (previa verifica di completezza documentale da eseguire sempre presso l'Archivio del Comune di San Giovanni in Marignano).

I costi per la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria con rappresentazione delle tolleranze e S.C.E.A (volontaria) si stima siano i seguenti:

<u>Diritti di segreteria per S.C.I.A. in sanatoria</u>	<u>550,00 €</u>
<u>Sanzione per S.C.I.A. in sanatoria</u>	<u>1.032,00 €</u>
<u>Diritti di segreteria per S.C.E.A.</u>	<u>175,00 €</u>
<u>Costi professionista per redazione pratiche</u>	<u>4.500,00 €</u>
<u>Totale stimato</u>	<u>6.257,00 €* </u>

*dall'importo sono escluse altre eventuali competenze tecniche che si rendessero necessarie per completare la S.C.E.A. al momento non computabili (ad esempio: redazione di nuovo A.Q.E. da parte di un termotecnico etc..)

Riccione, 11.09.2025

In fede

Arch. Cristina Fregola