

CONDOMINIO GRASER
via Graser 8, Rovereto (TN)

PERIZIA di VERIFICA URBANISTICA



AL FINE DEL RAGGIUNGIMENTO DELLA DETRAZIONE FISCALE DEL "SUPERBONUS 110%" è stata richiesta una verifica urbanistica, atta a controllare lo stato attuale delle parti comuni rispetto alla documentazione presente negli archivi del Comune di Rovereto.

In prima istanza si è verificata la presenza di pratiche edilizie, per rilevare i disegni costruttivi originali e eventuali pratiche di condono relative alla **P.ed 1223 sita nel C.C. Rovereto.**

Non sono state riscontrate pratiche di condono aperte da dover completare. Qui di seguito la lista delle pratiche edilizie depositata al comune di rovereto.

Oggetto: ped 1223 Rovereto

Archivio	Pratica	Protocollo	Rilascio	Cognome/Società	Nome/Amminit.	Oggetto della Pratica	Via	C.C.	PED	PM	PF
59/74	3189/74	3189/3-74	13/11/1974	Conradini	Franco	conc. nuovo edificio	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223		245/1
611cm/86	1623/86	1623/1-86	25/08/1986	Nardelli	Rita	opere interne ex art. 48 L. 4	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	9	
122B/97		30202/97	06/08/1997	Bariera	Salvatore	opere interne ex art. 85 L. P.	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	4	
		30202/97	06/08/1997	Pellorossi	Beatrice	opere interne ex art. 85 L. P.	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	4	
mar14/99		6499/99	08/03/1999	COND. GRASER	Tasini Pier Giorgio	aut. tinteggiatura, intonaco,	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223		
94/07	297/07	7552/07	21/02/2007	COND. GRASER	Pizzini Boris	D.I.A. - 15 GIORNI	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223		
721/10	738/10	34622/10	12/08/2010	Deimichel	Ugo	D.I.A. - 15 GIORNI	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	7 sub 23	
272/11	297/11	15628/11	14/04/2011	COND. GRASER	Franchini Roberto	DIA - DENUNCIA INIZIO AT	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223		
553/12	582/12	25609/12	20/06/2012	COND. GRASER	Franchini Roberto	COMS - COMUNICAZIONE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223		
820/14	871/14	32029/14	29/08/2014	GAMMATRE IMMOBILIARE SRL	Cembrani Alessandro	COMS - COMUNICAZIONE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	6 sub 13	
1291/14	1320/14	50130/14	15/12/2014	Carbone	Annunziata	SCIA - SEGNALAZIONE CE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	4 sub 4	
	1320/14	50130/14	15/12/2014	Ciancalara	Giuseppe	SCIA - SEGNALAZIONE CE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	4 sub 4	
1301/14	1322/14	50370/14	16/12/2014	Deimichel	Ugo	COMS - COMUNICAZIONE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	7 sub 15	
629/15	665/15	34092/15	14/07/2015	Deimichel	Ugo	SCIA - SEGNALAZIONE CE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	7	
764/15	804/15	39969/15	18/08/2015	Giacchi	Emanuela	COMS - COMUNICAZIONE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	8	
	804/15	39969/15	18/08/2015	Sembenico	Pierluigi	COMS - COMUNICAZIONE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	8	
	804/15	39969/15	18/08/2015	Sembenico	Rebecca	COMS - COMUNICAZIONE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	8	
1420/16	1477/16	67866/16	29/11/2016	Manca	Eleonora	COMS - COMUNICAZIONE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	3 sub 21	
276/17	302/17	19132/17	28/03/2017	Triunfo	Ariando	COMS - COMUNICAZIONE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	10	
172/18	194/18	13634/18	27/02/2018	Bernardis	Maria Antonella	COMS - COMUNICAZIONE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	11 sub 18	
	194/18	13634/18	27/02/2018	Bernardis	Roberto	COMS - COMUNICAZIONE	GRASER VIA G.B.	Rovereto	1223	11 sub 18	

Successivamente sono stati ricostruiti i disegni dello stato autorizzato dell'edificio (n.pratica 3189/7-74, data di rilascio: 01/09/1975 con variante in corso d'opera del 07/11/1975), e confrontati con i disegni ricavati dal rilievo delle parti comuni dell'edificio.

Questa operazione ha fatto emergere due difformità:

- nelle planimetrie di variante non è segnato il pilastro che esce dal muro est che chiude il vano scale al piano terra
- nei disegni di variante dei prospetti della casa, il prospetto Est indica la presenza di due finestre 120-135 cm per illuminare il vano scale al primo e secondo piano. Allo stato di fatto oggi il vano scale è invece illuminato da tre finestre di dimensioni e posizionamento diverse
- nei disegni di variante viene eliminato anche il balcone sulla facciata nord, ma rimangono disegnate due finestre di dimensioni difformi rispetto a quelle realizzate

La prima difformità molto probabilmente potrebbe risultare non sostanziale e inseribile all'interno delle difformità ammesse nel nuovo decreto Tonina del 2021.

La seconda e terza difformità invece necessiteranno di intraprendere un permesso di Sanatoria. Verrà fatto un passaggio presso il comune di Rovereto per avere parere da parte di un tecnico.

Di seguito trovate fotografie di riferimento e le planimetrie dei rilievi dei vari piani:

COMUNE DI ROVERETO
SEZIONE TECNICA
Sezione Edilizia e Urbanistica Regolatoria
N° 3189/7 di Prot. 741
Visto si approva con richiamo alla
licenza edilizia di pari data e numero.
Rovereto, 11 - 7 NOV 1975
IL SINDACO
Ueli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
377
ARCHITETTO
RENZO
ASTE
DELLE EMILIE ROMAGNE

PROGETTO COSTRUTTORI
CIGARE COMPAGNIE
Società per Azioni - ROVERETO (TN)

VARIANTI ALLA SOLUZIONE APPROVATA IN DATA 12/1/74 N° 3187/3 DI PROT.

STUDIO TECNICO ROVERETO (TN) - VIA UNIONE 3		DOTT. ARCH. RENZO ASTE GEOM. EZIO CESCOTTI	
COMUNE ROVERETO		PROGETTO	
COSTRUZIONE DI ABITAZIONE CIVILE			
ALL'ANGOLO TRA VIA GRASSER E VIA FIRMIAN (PRIVATA)			
PIANTA PIANO TERRA	SCALA 1:50	VARIANTE ALLA TAV. 3	
	DATA: 11-9-1974		

DIVISIONE I	
N°	
Pres -	5 SET. 1975

Progetto di

COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE ALL'ANGOLO DELLE VIE GRASSER
E FIRMIAN in ROVERETO .

VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO in data 13 nov.1974, prot. N° 3189/3.

Relazione Tecnica

Trattasi di piccole varianti che non alterano sostanzialmente il carattere architettonico e volumetrico della costruzione approvata, ma che pure si rendono necessarie a causa dell'approfondimento di problemi realizzativi in corso d'opera.

Tali varianti, documentate dai disegni allegati, riguardano i seguenti punti:

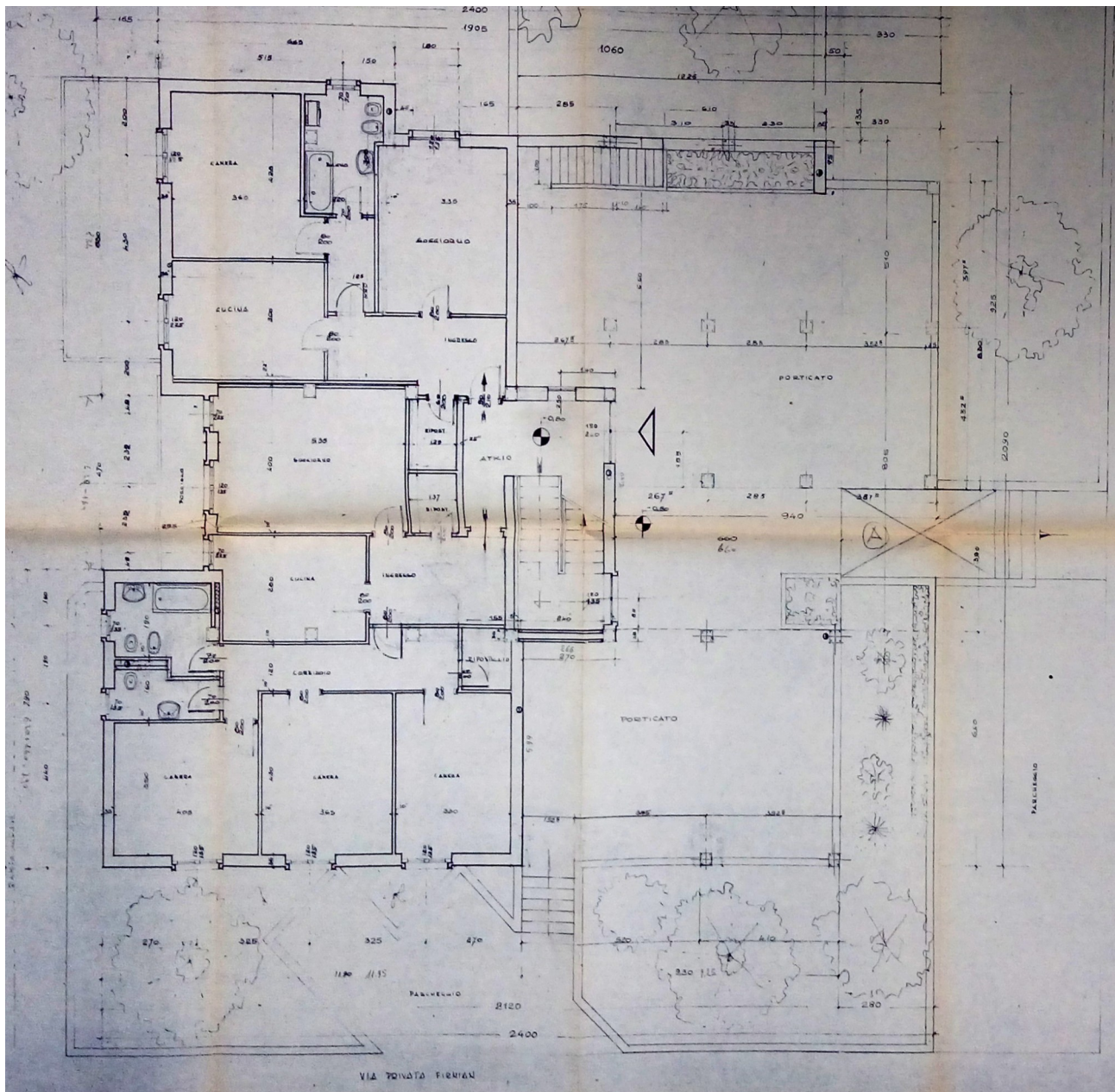
Al Pianterreno:

- a) spostamento della scala di accesso alla cantina in posizione più idonea, ed elevazione di muro di protezione a nord della stessa;
- b) eliminazione del balcone a nord, per ragioni di sicurezza;
- c) eliminazione di doppi pilastri a sud, in quanto non indispensabili staticamente;
- d) lievi modifiche interne.

AI Piani Tipo :

Spostamento di qualche tramezza divisoria di locali interni e nei due bagni ad ovest.

La cubatura complessiva v.p.p. rimane entro i limiti ammessi con MC;3.070,70 su MQ.1.026 di lotto regolare costruibile e con una densità di fabbricazione di 2,992 MC/MQ .



planimetria di variante - piano terra -



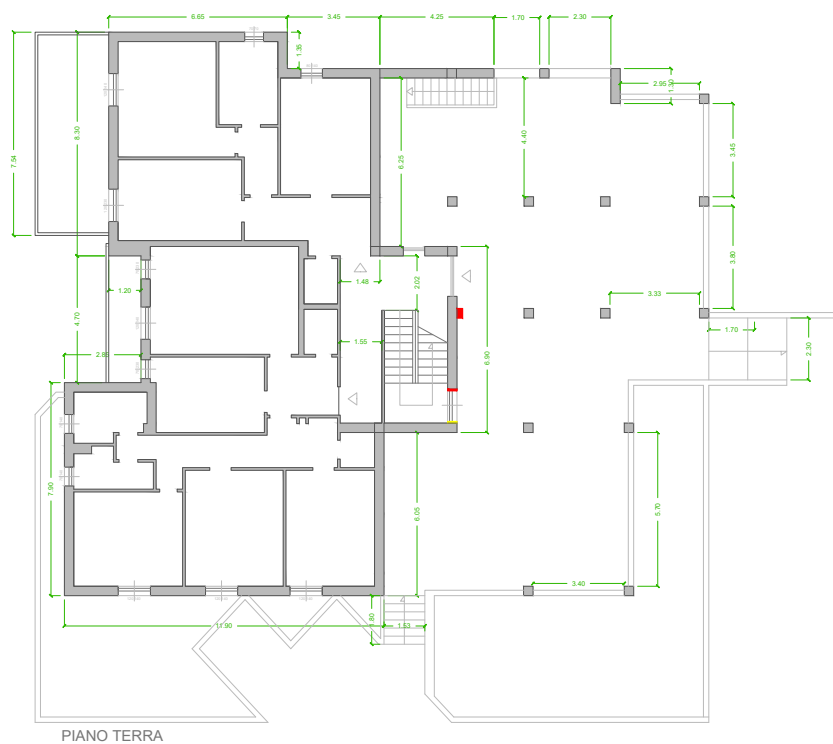
facciata est - finestre vano scale



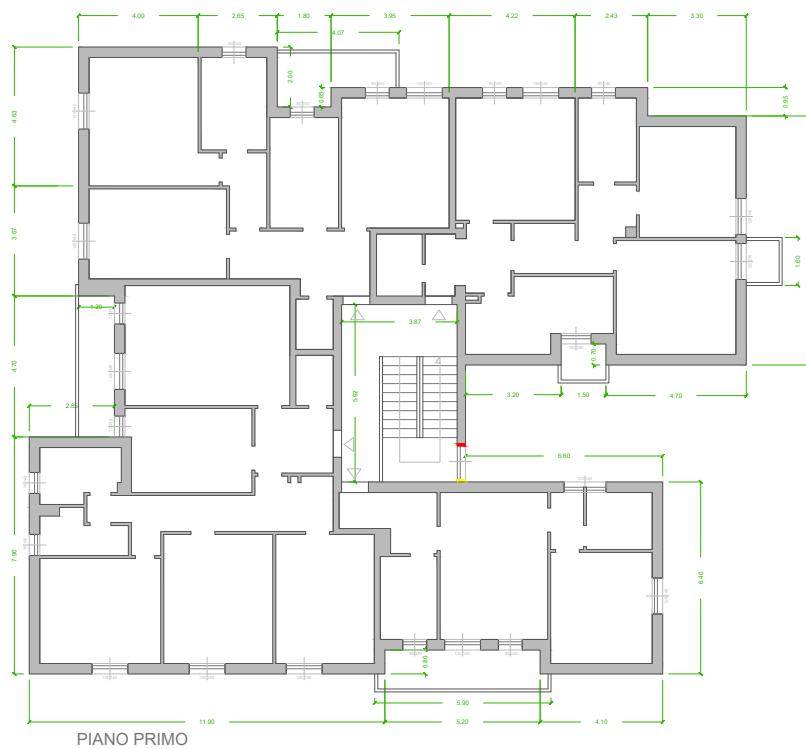
facciata est - pilastro muro ingresso



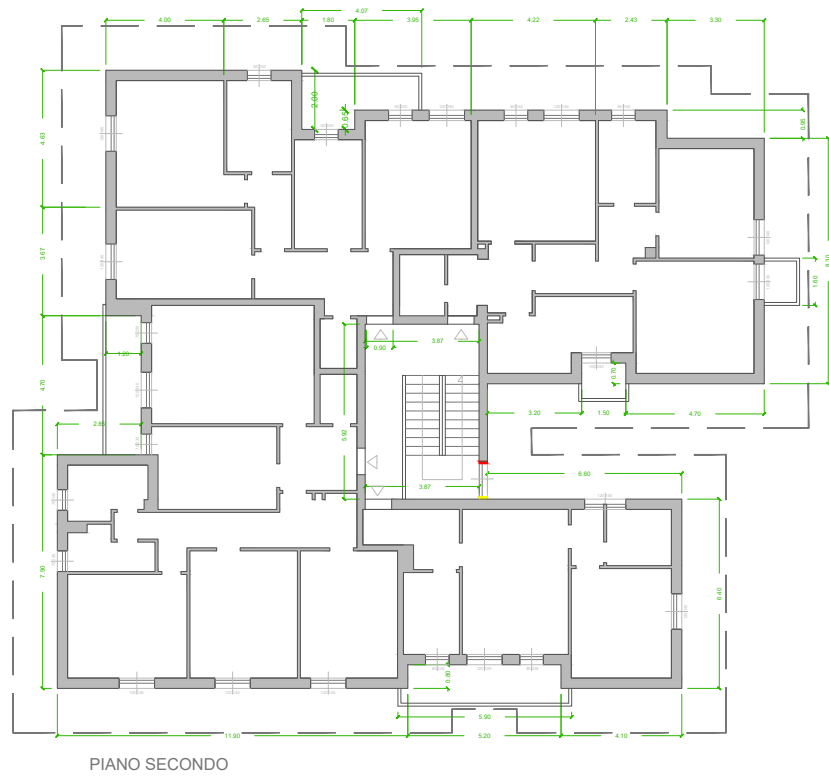
facciata est - raffronto fra stato di fatto e stato autorizzato



piano terra - raffronto fra stato di fatto e stato autorizzato



primo piano - raffronto fra stato di fatto e stato autorizzato



secondo piano - raffronto fra stato di fatto e stato autorizzato



facciata nord_ raffronto fra stato di fatto e stato autorizzato



In giallo e rosso sono evidenziate le difformità tra lo stato di fatto delle parti comuni dell'edificio e lo stato autorizzato.

Come scritto precedentemente, si tratta del pilastro al piano terra, delle finestre del vano scale e delle finestre sulla facciata nord.

In sintesi lo stato autorizzato di un condominio è la sovrapposizione di tutti i progetti, dal cantiere ai nostri giorni, autorizzati e depositati presso il comune di Rovereto.

CONCLUSIONE

Risultato principale di questa perizia è che il condominio Graser ha difformità urbanistiche nelle sue parti comuni e per accedere al Ecobonus 110% necessità di una pratica di sanatoria.

La pratica di sanatoria necessità di un tecnico abilitato per la sua stesura e consegna. Non essendoci difformità volumetriche (non c'è aumento o diminuzione del volume autorizzato), la sanzione, che verrà stabilita dal comune di Rovereto, potrebbe essere di 1500,00 euro circa.

Oltre a ciò, se necessario, il condominio potrebbe anche accedere alle agevolazioni del Bonus Facciate 90% rientrando nei parametri della zona B (zona parzialmente edificate): le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (il condominio Graser è al 42,1%) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore al 1,5 mc/mq (il condominio Graser ha una densità territoriale di 9,7 mc/mq).

I Tecnici:

ing. Marcello Bonamico



arch. Marco Malossini



arch. Fabio Cella



ing. Marcello Bonamico	arch. Marco Malossini	arch. Fabio Cella	info@taleoffice.land	3335363647
------------------------	-----------------------	-------------------	----------------------	------------