

MANUTENZIONE STRAORDINARIA - SUPERBONUS 110%
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

CONDOMINI VIA DELLE FOLAGHE_XD.05140 - C.I. 15216

Via delle Folaghe, 8-30 – 30173 Favaro Veneto (VE)

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

(Articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000)

ASSEVERAZIONE

di conformità urbanistica delle parti oggetto di intervento

00	31.08.2022	EMISSIONE		31.08.22	CF	31.08.22	CF
REV.	DATA	DESCRIZIONE		DATA	FIRMA	DATA	FIRMA
				VERIFICA		APPROVAZIONE	

COMMITTENTE

Insula spa
Piazzale Roma, Santa Croce 482,
30135 Venezia (VE)

ELABORATO

ASSLEG.01

FIRMA



Ing. Valter Rampado
RUP

SOSTITUISCE

-

FILE

ASSLEG-AK114-ENE101-0

PROGETTISTA

CF

DATA

31.08.2022

ARKLOOK
a h e a d o f t i m e

ARKLOOK S.r.l.

Corso M. Fanti, 28 - 41012 CARPI (MO) - Italia
Tel (+39)059.71.43.297
PEC: amministrazione@pec.arklook.it
C.F. e P.IVA 03807710367

INDICE

1. ASSEVERAZIONE DI CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE PARTI OGGETTO DI INTERVENTO **3**

Il presente documento si compone di n. 4 pagine complessive numerate progressivamente e rispettivi allegati.

1. ASSEVERAZIONE DI CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE PARTI OGGETTO DI INTERVENTO

Il sottoscritto Ing. Corrado Faglioni, nato a Carpi (MO) il 15.11.1964, codice fiscale FGLCRD64S15B819T, Residente a Carpi (MO) in Via Due Ponti, 16, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 1343, in qualità di Direttore Tecnico della Società di ingegneria Arklook S.r.l. ubicata in Corso Fanti, 28 – 41012 Carpi (MO), partita IVA 03807710367 ed in qualità di **progettista** incaricato, in relazione agli interventi di cui all'art. 119 commi 1 e 2 del D.L. n. 34/20, convertito con Legge n. 77 del 17.07.20 e successive modifiche ed integrazioni, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi, e della decadenza dei benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere ai sensi degli articoli 75 e 76 del DPR 445 del 28.12.2000

DICHIARA CHE

per il progetto delle opere relative all'intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di n.3 condomini di proprietà del Comune di Venezia, siti a Venezia (VE), località Dese – Favaro Veneto, in Via delle Fologhe, n. 8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30:

1. i titoli edilizi reperiti presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia, sede di Mestre, hanno permesso di accertare nella globalità la regolarità urbanistica degli edifici che sono stati realizzati con caratteristiche planivolumetriche e di localizzazione sostanzialmente in linea con gli atti esaminati, al netto di alcune opere individuate negli elaborati allegati.

La legittimità dei fabbricati viene attestata, con riferimento alla Legge Ponte n. 765/1967, dalla:

- a. datazione certa e documentata tra il 1982 ed il 1988 (procedure autorizzative e/o planimetrie d'impianto);
- b. localizzazione in area collocata fuori del centro abitato;
- c. assetto planivolumetrico sostanzialmente mai variato dall'epoca di costruzione.

Si allegano Analisi di conformità per i singoli edifici oggetto di intervento.

2. L'intervento di efficientamento energetico progettato rispetta i requisiti normativi e permette di conseguire il miglioramento di almeno due classi energetiche per ciascun edificio oggetto d'intervento.

Carpi, 31.08.2022

*il Direttore Tecnico
e Progettista*

Ing. Corrado Faglioni

Arklook S.r.l.
Società di Ingegneria
Corso Fanti, 28 - 41012 Carpi (MO)

Condomini Via delle Fologhe
Via delle Fologhe, 8-30
30173 Favaro Veneto (VE)



Cognome	FAGLIONI
Nome	CORRADO
nato il	15/11/1964
(atto n.	982 P. 1 S. A)
a	CARPI (MO)
Cittadinanza	Italiana
Residenza	CARPI
Via	VIA DUE PONTI, n. 16 i.0
Stato civile	Coniugato
Professione	
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	1,82
Capelli	BRIZZOLATI
Occhi	AZZURRI
Segni particolari	nessuno

	
Firma del titolare	Corrado Faglioni
CARPI	12/07/2012
Impronta del dito indice sinistro	
L'IMPIEGATO INCARICATO	
(Grad. 1°)	

Spett.le
INSULA S.p.A.
Via delle Folaghe, 8-10-12-14
30173 Favaro Veneto (VE)

c.a. Ing. V. Rampado

Cod.	1038.AK114
Op.	ME
Data	31.08.2022

Carpi, 31 Agosto 2022

Oggetto: CONDOMINIO FOLAGHE 8-10-12-14 – ANALISI DI CONFORMITÀ

A seguito del conferimento dell'incarico per la redazione della pratica edilizia riguardante gli interventi di manutenzione straordinaria (cd. Superbonus 110%) relativa al Condominio Folaghe 8-10-12-14, posto in via delle Folaghe n. 8-10-12-14 a Favaro Veneto, siamo a comunicare che, dall'analisi tra gli atti legittimati e il rilievo effettuato, si nota la presenza di alcune opere in diffinità, le quali rientrano all'interno delle tolleranze costruttive definite come da D.P.R. n. 380/2001.

Le pratiche recepite tramite il nostro accesso atti sono le seguenti:

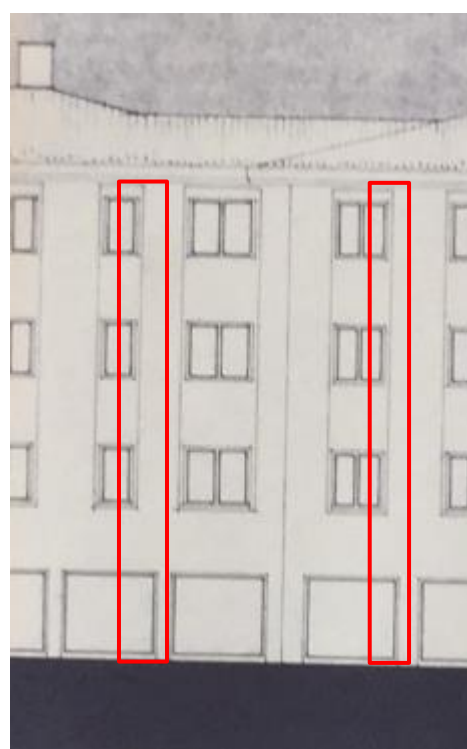
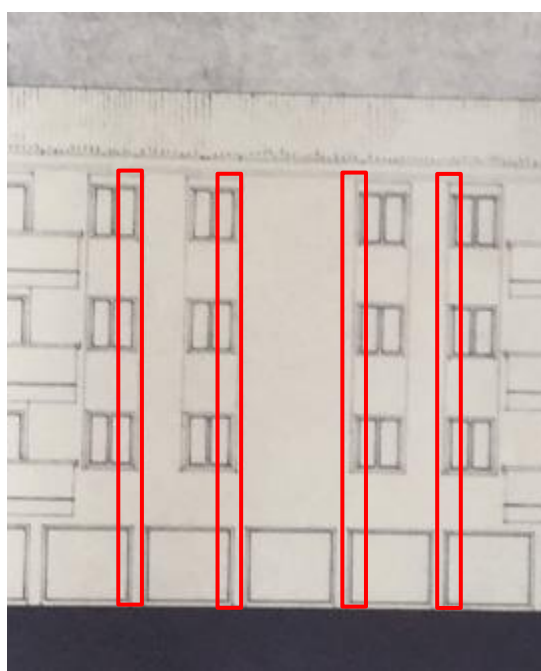
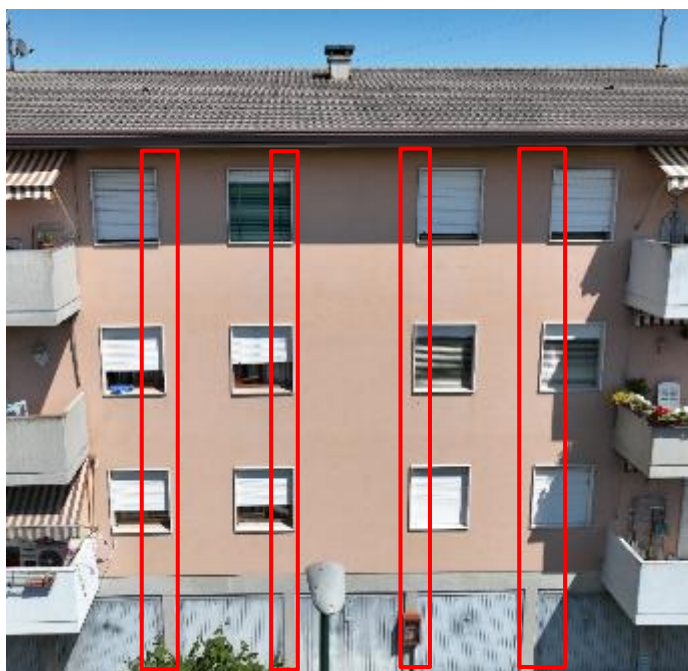
- Concessione Edilizia n. 1892/1985, prot. gen. n. 8/20682;
- Autorizzazione edilizia n. 801/1987, prot. gen. n. 8/13224;
- Variante in corso d'opera n. 2787/1987, prot. gen. n. 8/31167;
- Dichiarazione di abitabilità n. 839387/87 del 22.01.1988.

ARKLOOK S.r.l.

Corso M. Fanti, 28 - 41012 CARPI (MO) - Italia
Tel (+39)059.71.43.297
PEC: amministrazione@pec.arklook.it
C.F. e P.IVA 03807710367

DIFFORMITÀ POSIZIONAMENTO INFISSI SU PROSPETTI OVEST ED EST

In corrispondenza del prospetto Ovest, sono emerse ai piani primo, secondo e terzo delle leggere difformità nel posizionamento degli infissi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 2787/1987. Tali difformità consistono nel mancato allineamento degli infissi con le porte dei garages sottostanti.

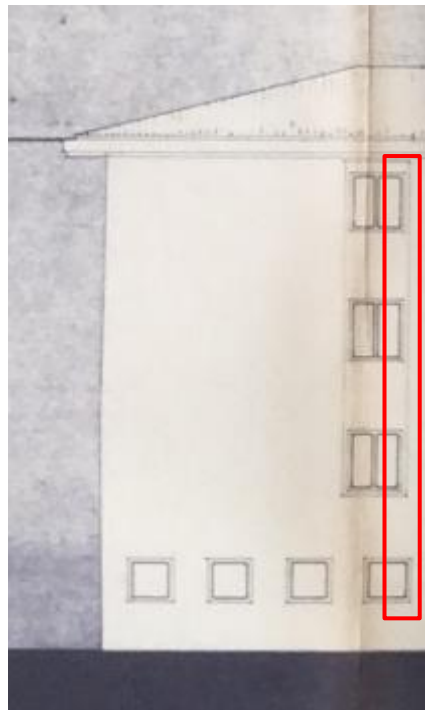


ARKLOOK

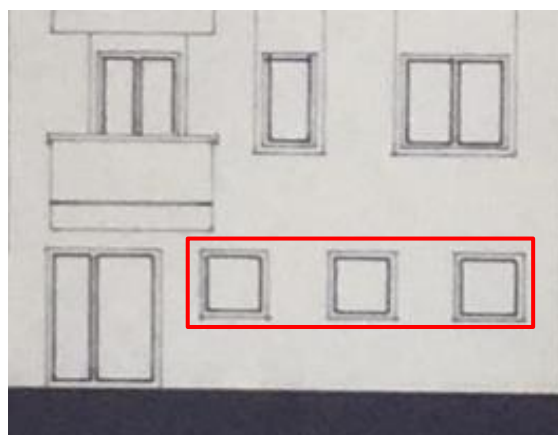
a h e a d o f t i m e

Come per il caso precedente, in corrispondenza del prospetto Est, si sono riscontrate difformità di lieve entità nel posizionamento di alcuni infissi rispetto agli elaborati grafici legittimati. Tali difformità sono esposte di seguito:

- disallineamento tra una fila di infissi, che va dal primo al terzo piano, e l'infisso sottostante del piano terra.

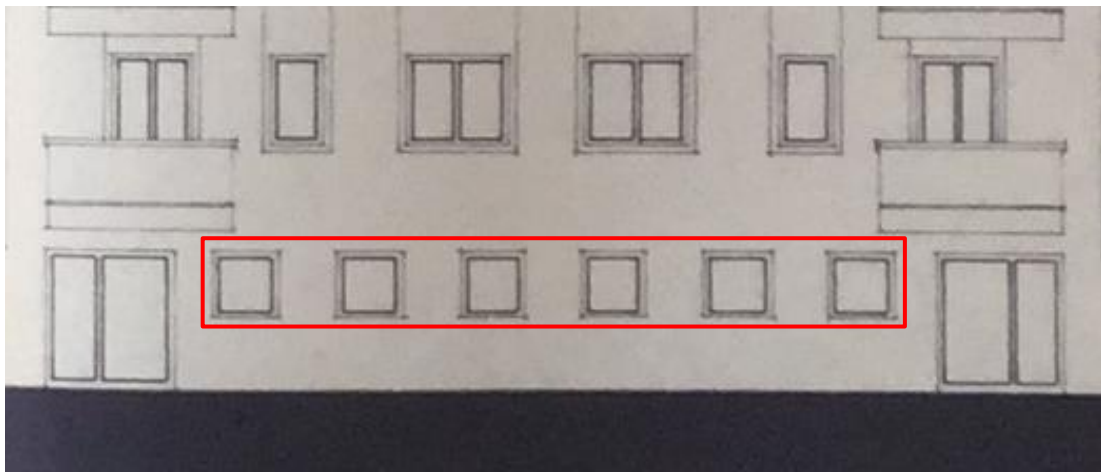
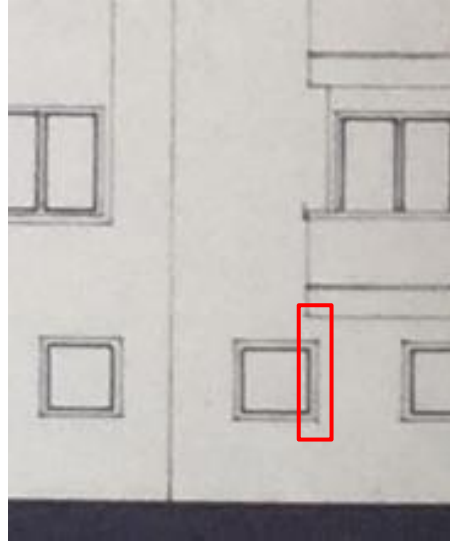


- Posizione differente di alcune finestre del piano terra rispetto a quanto riportato nella suddetta variante.



ARKLOOK

a h e a d o f t i m e

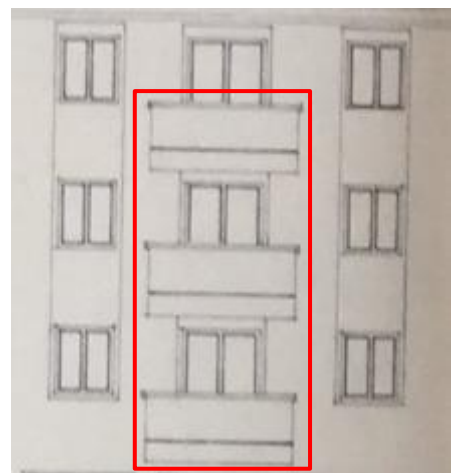


Considerando i materiali utilizzati e non notando rimaneggiamenti negli intonaci, si ritiene che tali variazioni siano riconducibili ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'immobile e che le discrepanze esistenti siano dovute ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto queste possono essere valutate come tolleranze costruttive.

PARAPETTI BALCONI

Dal confronto tra lo stato di fatto e la Variante in corso d'opera 2787/1987, si può notare come i parapetti dei vari balconi siano stati realizzati in maniera leggermente differente rispetto a quelli rappresentati negli elaborati allegati: tale differenza consiste nella presenza di una fessura, posta al centro del pannello frontale, dove si trova la bocchetta del gocciolatoio.

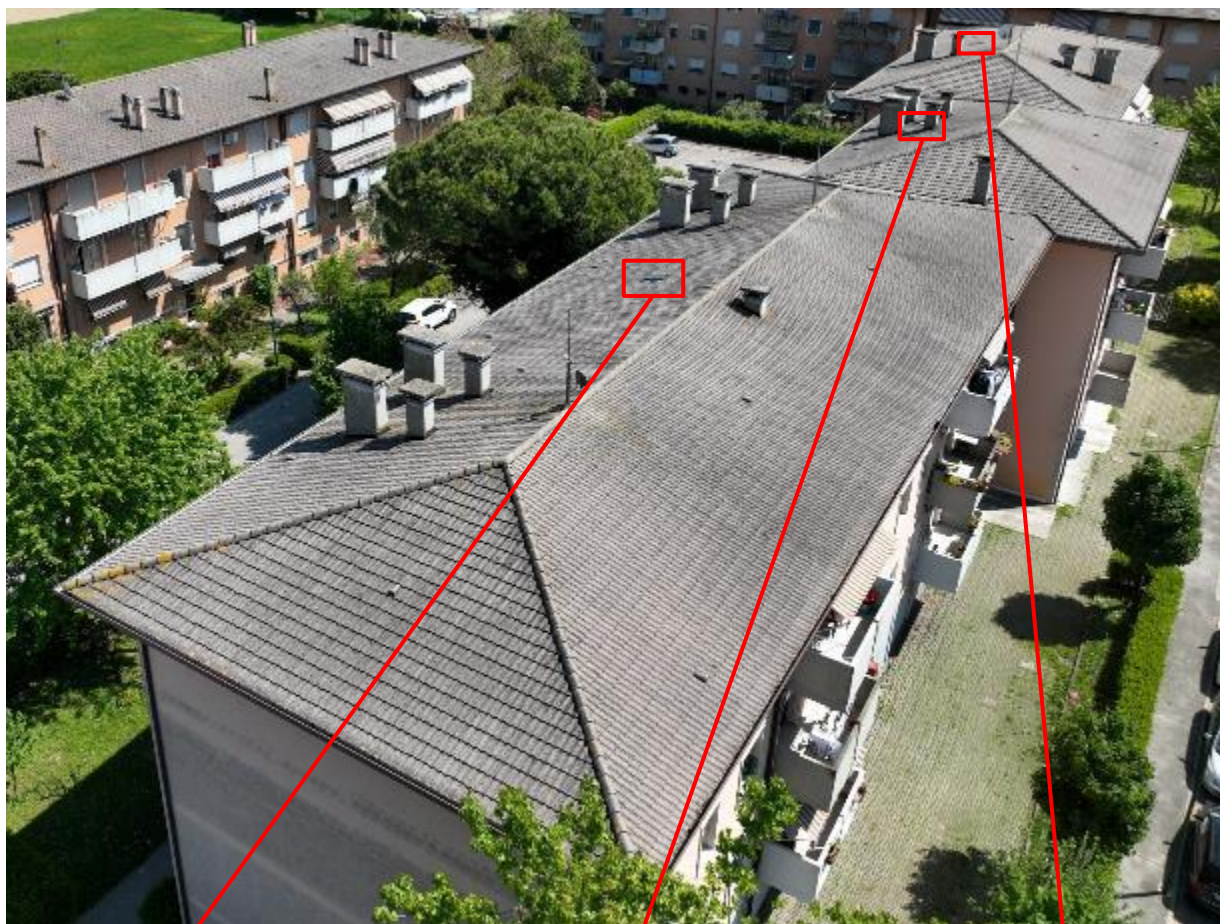
Visti i materiali impiegati, il loro stato attuale e l'assenza di rimaneggiamenti nelle superfici dei parapetti, si presume che tale variazione sia dovuta ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'edificio. La difformità creatasi, a causa del mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla suddetta variante, si ritiene dunque una tolleranza costruttiva.



LUCERNARI E CAMINO IN COPERTURA

Non è possibile verificare la legittimità dei lucernari realizzati in copertura in quanto nella Variante in corso d'opera 2787/1987 non è presente la pianta della copertura; inoltre, nei prospetti allegati tali elementi non vengono rappresentati graficamente in nessun modo.

Si ritiene che i suddetti elementi possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive in quanto si presume che la loro realizzazione coincida con la costruzione dell'edificio, dato che i materiali impiegati sono quelli dell'epoca e non si osservano eventuali rimaneggiamenti.



ARKLOOK

a h e a d o f t i m e

Alla luce di quanto sopraesposto, non si ritiene necessaria la presentazione di una sanatoria, in quanto tali difformità si possono ricondurre al periodo di realizzazione dell'immobile, per il quale si ricorda è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità n. 839387/87 in data 22.01.1988.

È emersa inoltre la presenza di un camino non indicato nei prospetti allegati alla sopraccitata variante. Tale difformità, al pari della precedente, è valutata come una tolleranza costruttiva per le medesime considerazioni, dato che la sua costruzione risalirebbe verosimilmente a quella degli altri camini legittimati.

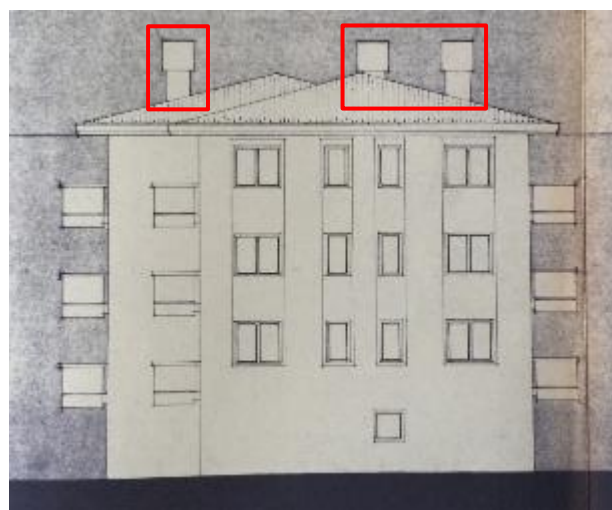
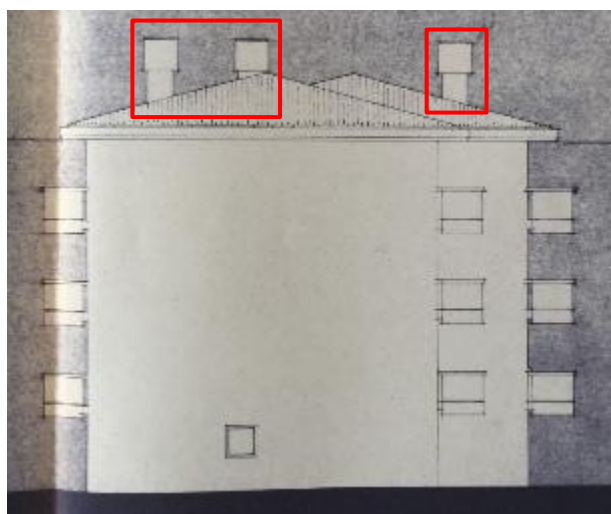


ARKLOOK

a h e a d o f t i m e

DIFFORMITÀ FORMA E POSIZIONAMENTO CAMINI IN COPERTURA

Nei prospetti minori, ossia quello Nord e quello Sud, si è visto che i camini hanno forma e collocazione leggermente diverse da quelli rappresentate nella Variante in corso d'opera 2787/1987.



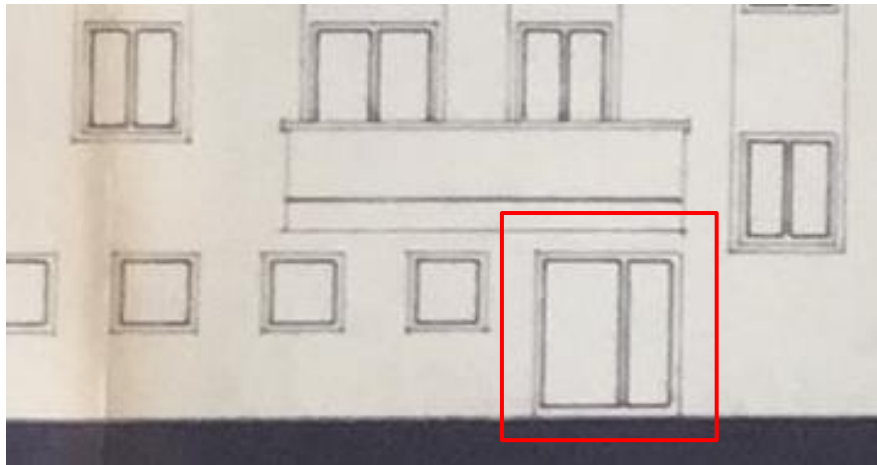
Prospetto Nord e Prospetto Sud

Tenendo conto dei materiali utilizzati e dell'assenza di rimaneggiamenti, si ritiene che tali variazioni siano riconducibili a delle modifiche progettuali attuate durante la costruzione dell'immobile e che le discrepanze esistenti siano dovute ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto queste possono essere valutate come tolleranze costruttive.

ERRORE GRAFICO

È stato individuato un errore di tipo grafico in uno degli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 3706/1987, ovvero nel prospetto Est; tale errore ricade all'interno delle tolleranze costruttive.

L'errore si trova in corrispondenza di tutti gli ingressi comuni, dove non è stato rappresentato graficamente in modo corretto l'arretramento delle porte d'ingresso rispetto alla facciata dell'edificio.



Ricordiamo che tale analisi è comprensiva dell'intero l'immobile, anche se il piano terra non è oggetto di pratica edilizia per manutenzione straordinaria.

Si precisa infine che, in fase di presentazione della pratica autorizzativa, sarà cura del tecnico comunale preposto verificare e richiedere eventualmente una sanatoria per le suddette difformità.

Restando a Sua disposizione, porgiamo distinti saluti.

Spett.le
INSULA S.p.A.
Via delle Fologhe, 16-18-20-22-24
30173 Favaro Veneto (VE)

c.a. Ing. V. Rampado

Cod.	1038.AK114
Op.	ME
Data	31.08.2022

Carpi, 31 Agosto 2022

Oggetto: CONDOMINIO FOLAGHE 16-18-20-22-24 – ANALISI DI CONFORMITÀ

A seguito del conferimento dell'incarico per la redazione della pratica edilizia riguardante gli interventi di manutenzione straordinaria (cd. Superbonus 110%) relativa al Condominio Fologhe 16-18-20-22-24, posto in via delle Fologhe n. 16-18-20-22-24 a Favaro Veneto, siamo a comunicare che, dall'analisi tra gli atti legittimati e il rilievo effettuato, si nota la presenza di alcune opere in difformità, le quali per la maggior parte rientrano all'interno delle tolleranze costruttive definite come da D.P.R. n. 380/2001. Alcune di queste opere, invece, non rientrando all'interno di quanto stabilito dal D.P.R. n. 380/2001, si vanno a configurare come opere in difformità.

ARKLOOK S.r.l.

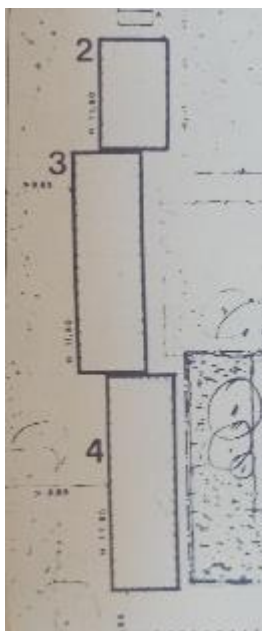
Corso M. Fanti, 28 - 41012 CARPI (MO) - Italia
Tel (+39)059.71.43.297
PEC: amministrazione@pec.arklook.it
C.F. e P.IVA 03807710367

ARKLOOK

a h e a d o f t i m e

Si premette che in fase di progettazione l'immobile è stato suddiviso in tre porzioni distinte: quella centrale, denominata "fabbricato n. 3" e corrispondente ai civici n. 18-20, e le due laterali, dove quella più grande è indicata come "fabbricato n. 4", corrispondente ai civici n. 22-24, e quella più piccola "fabbricato n. 2", corrispondente al civico n. 16.

Anche nelle successive fasi di legittimazione e realizzazione dell'edificio si è mantenuta tale divisione: difatti, ogni porzione presenta pratiche autorizzative la cui richiesta e il successivo rilascio sono avvenuti con tempistiche differenti.



Di seguito, pertanto, si elencheranno le pratiche recepite tramite il nostro accesso atti, divise per relativa porzione:

"FABBRICATO N. 4":

- Concessione Edilizia n. 1739/1982, prot. gen. n. 8/21787;
- Concessione Edilizia n. 223/1986, prot. gen. n. 8/06050;
- Variante in corso d'opera n. 2011/1986, prot. gen. n. 8/48628;
- Dichiarazione di abitabilità n. 812296/87 del 21.08.1987.

"FABBRICATO N. 3":

- Concessione Edilizia n. 2161/1985, prot. gen. n. 8/25315;
- Concessione Edilizia n. 223/1986, prot. gen. n. 8/06050;
- Variante in corso d'opera n. 2010/1986, prot. gen. n. 8/48628;
- Dichiarazione di abitabilità n. 812295/87 del 21.08.1987.

"FABBRICATO N. 2":

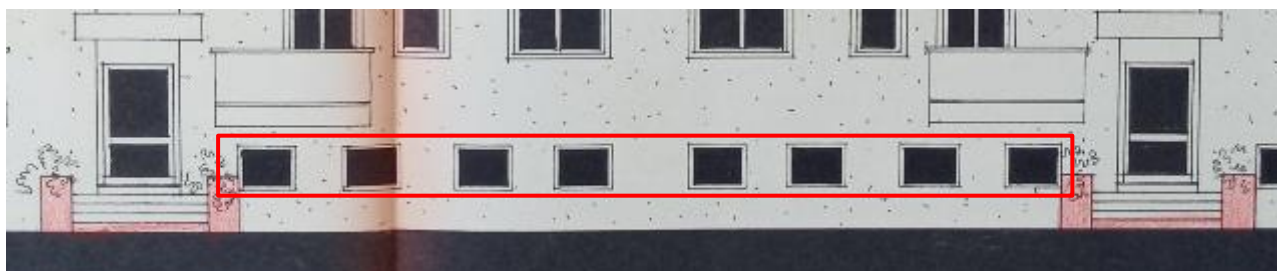
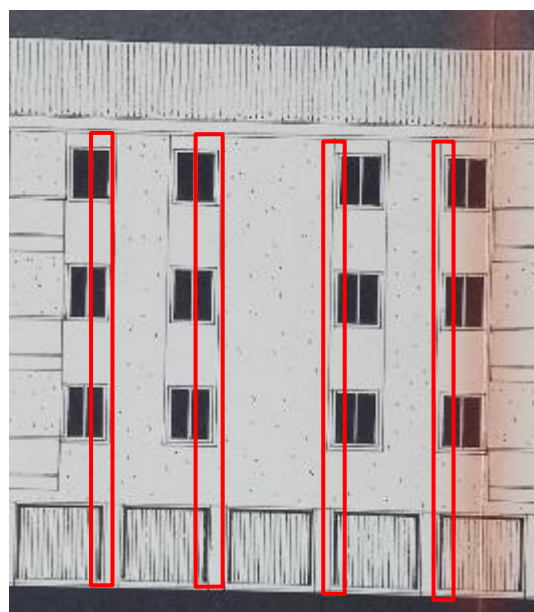
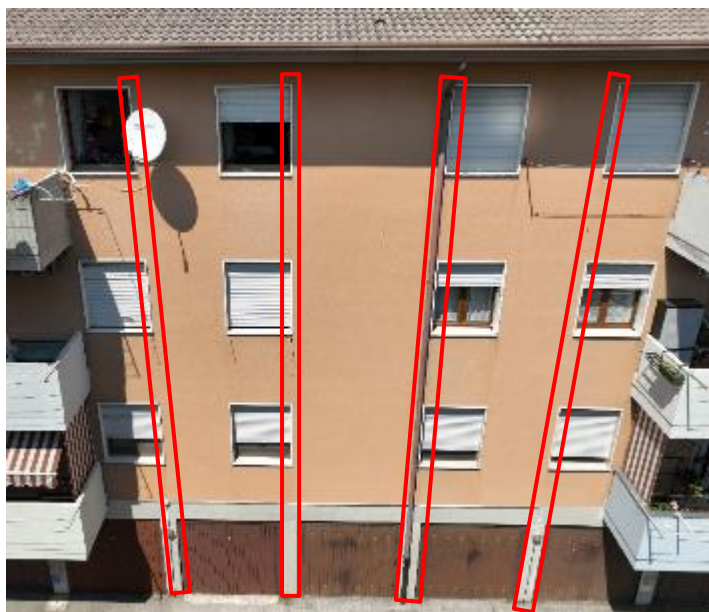
- Concessione Edilizia n. 2412/1985, prot. gen. n. 8/34252;
- Variante in corso d'opera n. 220/1987, prot. gen. n. 8/3395;
- Dichiarazione di abitabilità n. 820207/87 del 27.08.1987.

Similmente nell'esposizione delle varie difformità riscontrate tale divisione per porzioni è stata preservata al fine di semplificare un eventuale riscontro nelle diverse pratiche autorizzative esistenti.

“FABBRICATO N. 4”

DIFFORMITÀ POSIZIONAMENTO INFISSI

Sono emerse delle leggere difformità nel posizionamento di alcuni infissi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 2011/1986.



ARKLOOK

a h e a d o f t i m e

Considerando i materiali utilizzati e non notando rimaneggiamenti negli intonaci, si ritiene che tali variazioni siano riconducibili ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'immobile e che le discrepanze esistenti siano dovute ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto queste possono essere valutate come tolleranze costruttive.

PARAPETTI BALCONI

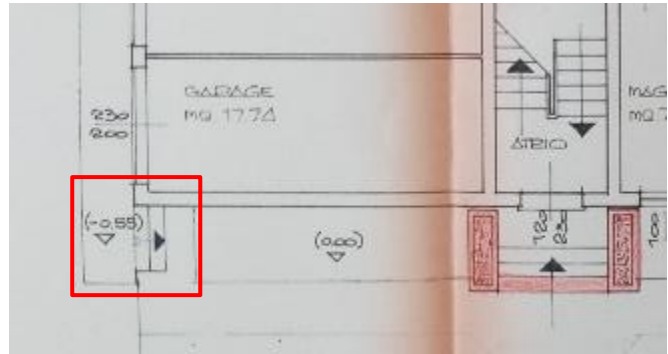
Dal confronto tra lo stato di fatto e la Variante in corso d'opera 2011/1986, si può notare come i parapetti dei vari balconi siano stati realizzati in maniera leggermente differente rispetto a quelli rappresentati negli elaborati allegati: tale differenza consiste nella presenza di una fessura, posta al centro del pannello frontale, dove si trova la bocchetta del gocciolatoio.

Visti i materiali impiegati, il loro stato attuale e l'assenza di rimaneggiamenti nelle superfici dei parapetti, si presume che tale variazione sia dovuta ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'edificio. La difformità creatasi, a causa del mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla suddetta variante, si ritiene dunque una tolleranza costruttiva.



SCALINI ESTERNI PROSPETTO NORD

Gli scalini esterni, situati in corrispondenza del prospetto Nord, si trovano in una posizione diversa da quella riportata negli elaborati grafici legittimati.



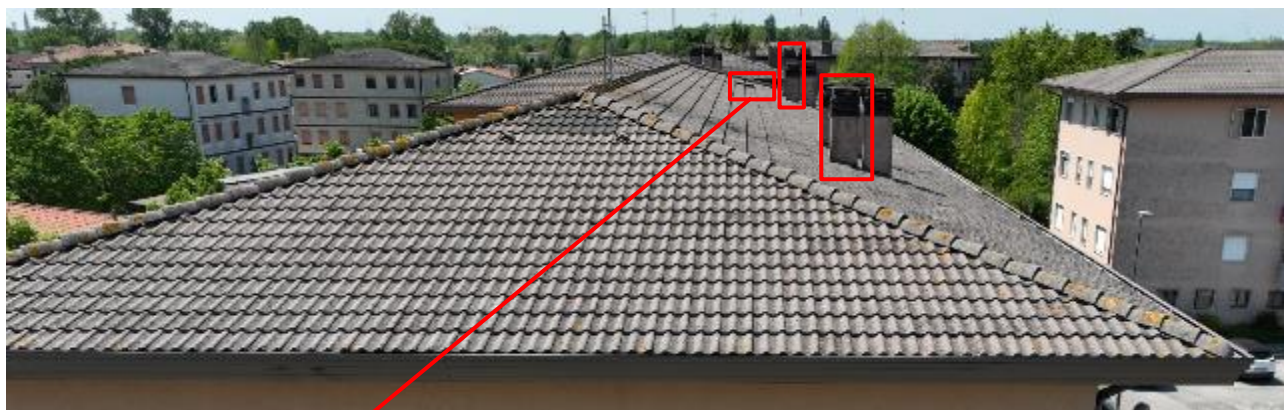
Considerando i materiali utilizzati, il loro stato attuale e non notando rimaneggiamenti, si ritiene che tale variazione sia riconducibile ad una modifica progettuale attuata in fase di costruzione dell'immobile e che la difformità derivante sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto essa è da considerarsi come tolleranza costruttiva.

LUCERNARIO E CAMINI IN COPERTURA

Non è possibile verificare la legittimità del lucernario e di alcuni camini realizzati in copertura, ed evidenziati in rosso, in quanto nella Variante in corso d'opera 2011/1986 non è presente la pianta della copertura; inoltre, nei prospetti allegati tali elementi non vengono rappresentati graficamente.

Si precisa che, per quanto riguarda i camini, questi sono riportati nei prospetti allegati ma in numero minore rispetto a quelli realizzati, ossia la metà, dato che, nello stato di fatto, per ogni camino legittimato ne è presente un altro dietro. Inoltre, la forma di tutti i camini presenti in copertura appare leggermente diversa da quella raffigurata nei prospetti allegati alla sopraccitata variante.

Si ritiene che i suddetti elementi possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive in quanto si presume che la loro realizzazione coincida con la costruzione dell'edificio, dato che i materiali impiegati sono quelli dell'epoca e non si osservano eventuali rimaneggiamenti.



Alla luce di quanto sopraesposto, non si ritiene necessaria la presentazione di una sanatoria, in quanto tali difformità si possono ricondurre al periodo di realizzazione dell'immobile, per il quale si ricorda è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità n. 812296/87 in data 21.08.1987.

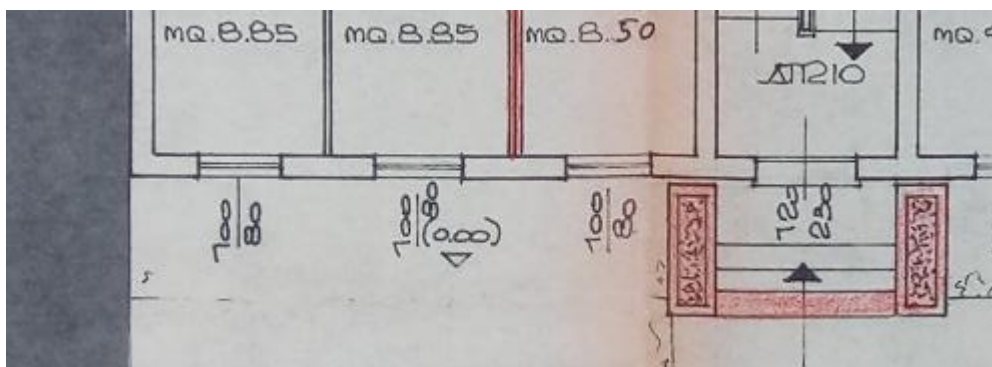
“FABBRICATO N. 3”

SETTO SOTTO BALCONE PIANO TERRA

In corrispondenza del piano terra del prospetto Nord, è emersa la presenza di un setto murario che arriva fino all'intradosso del balcone soprastante. Tale elemento non risulta in nessun elaborato grafico allegato alle pratiche legittimate e da noi consultate.

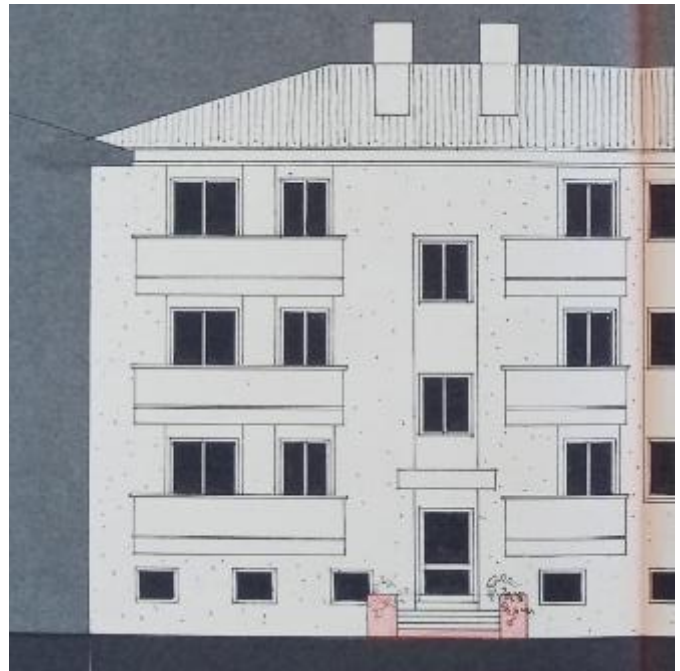
Data l'evidenza dei rimaneggiamenti negli intonaci e nello zoccolino, che in corrispondenza dell'angolo fra le due porzioni del fabbricato è stato eliminato, e tenendo conto che il setto murario in questione copre parzialmente la finestra del piano terra alla sua destra, si ritiene che tale elemento sia stato realizzato in una fase successiva alla costruzione dell'immobile, probabilmente con lo scopo di andare a rinforzare il balcone soprastante.

Alla luce di questo, tale modifica non si può configurare come una tolleranza costruttiva come definita dal D.P.R. n. 380/2001. Pertanto, tale discrepanza rientra all'interno delle opere in difformità.



ARKLOOK

a h e a d o f t i m e

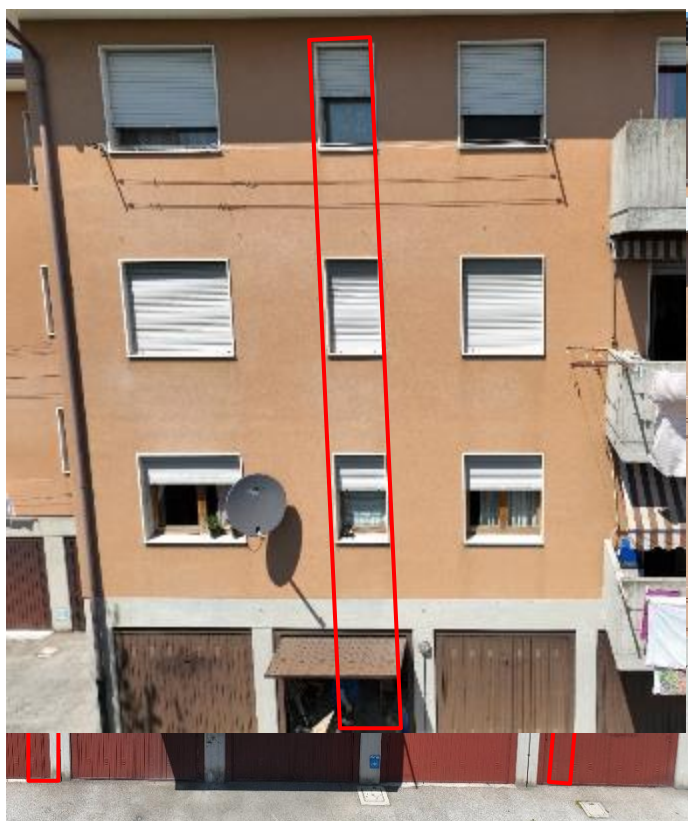
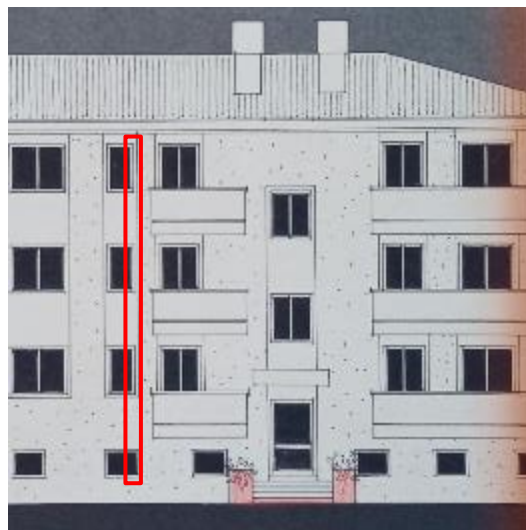


ARKLOOK

a h e a d o f t i m e

DIFFORMITÀ POSIZIONAMENTO INFISSI

Sono emerse delle leggere difformità nel posizionamento di alcuni infissi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 2010/1986.



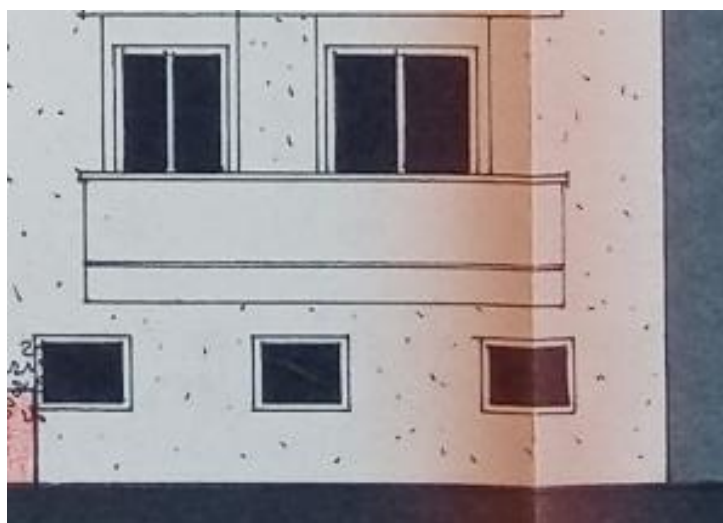


Considerando i materiali utilizzati e non notando rimaneggiamenti negli intonaci, si ritiene che tali variazioni siano riconducibili ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'immobile e che le discrepanze esistenti siano dovute ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto queste possono essere valutate come tolleranze costruttive.

PARAPETTI BALCONI

Dal confronto tra lo stato di fatto e la Variante in corso d'opera 2010/1986, si può notare come i parapetti dei vari balconi siano stati realizzati in maniera leggermente differente rispetto a quelli rappresentati negli elaborati allegati: tale differenza consiste nella presenza di una fessura, posta al centro del pannello frontale, dove si trova la bocchetta del gocciolatoio.

Visti i materiali impiegati, il loro stato attuale e l'assenza di rimaneggiamenti nelle superfici dei parapetti, si presume che tale variazione sia dovuta ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'edificio. La difformità creatasi, a causa del mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla suddetta variante, si ritiene dunque una tolleranza costruttiva.

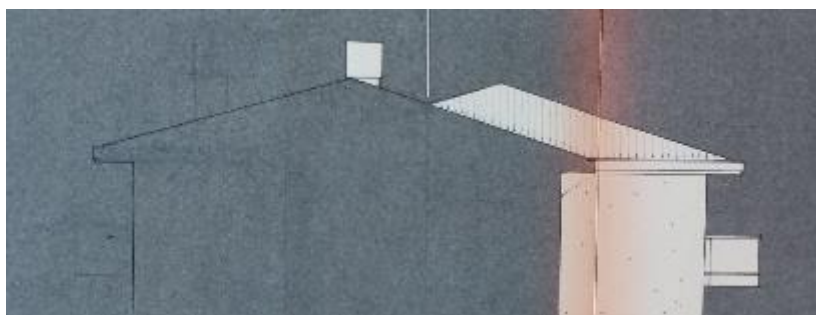


LUCERNARIO E CAMINI IN COPERTURA

Non è possibile verificare la legittimità del lucernario e di alcuni camini realizzati in copertura, ed evidenziati in rosso, in quanto nella Variante in corso d'opera 2010/1986 non è presente la pianta della copertura; inoltre, nei prospetti allegati tali elementi non vengono rappresentati graficamente.

Si precisa che, per quanto riguarda i camini, questi sono riportati nei prospetti allegati ma in numero minore rispetto a quelli realizzati, ossia la metà, dato che, nello stato di fatto, per ogni camino legittimato ne è presente un altro dietro. Inoltre, la forma di tutti i camini presenti in copertura appare leggermente diversa da quella raffigurata nei prospetti allegati alla sopraccitata variante.

Si ritiene che i suddetti elementi possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive in quanto si presume che la loro realizzazione coincida con la costruzione dell'edificio, dato che i materiali impiegati sono quelli dell'epoca e non si osservano eventuali rimaneggiamenti.

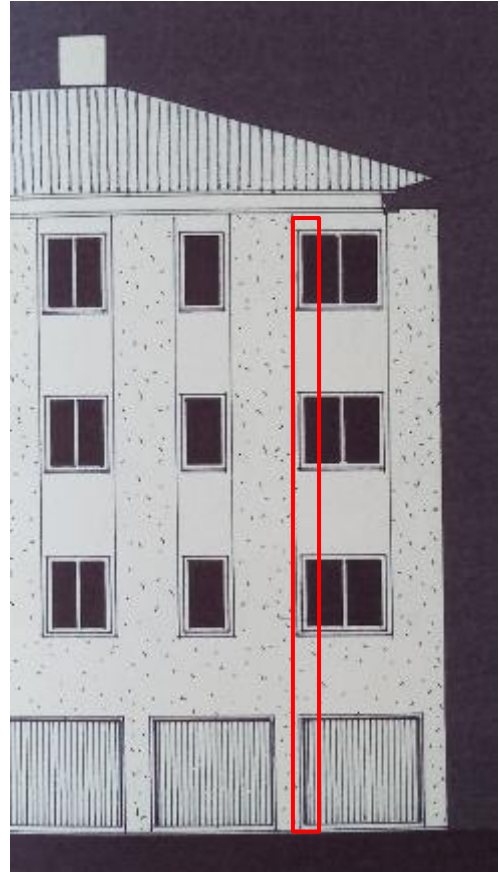


Alla luce di quanto sopraesposto, non si ritiene necessaria la presentazione di una sanatoria, in quanto tali difformità si possono ricondurre al periodo di realizzazione dell'immobile, per il quale si ricorda è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità n. 812295/87 in data 21.08.1987.

“FABBRICATO N. 2”

DIFFORMITÀ POSIZIONAMENTO INFISSI SU PROSPETTO SUD

In corrispondenza del prospetto Sud è emersa una leggera difformità nel posizionamento di una fila infissi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 220/1987.



Considerando i materiali utilizzati e non notando rimaneggiamenti negli intonaci, si ritiene che tali variazioni siano riconducibili ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'immobile e che le discrepanze esistenti siano dovute ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto queste possono essere valutate come tolleranze costruttive.

PARAPETTI BALCONI

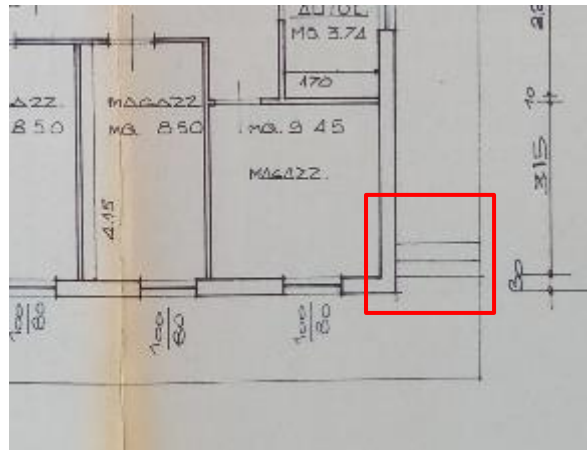
Dal confronto tra lo stato di fatto e la Variante in corso d'opera 220/1987, si può notare come i parapetti dei vari balconi siano stati realizzati in maniera leggermente differente rispetto a quelli rappresentati negli elaborati allegati: tale differenza consiste nella presenza di una fessura, posta al centro del pannello frontale, dove si trova la bocchetta del gocciolatoio.

Visti i materiali impiegati, il loro stato attuale e l'assenza di rimaneggiamenti nelle superfici dei parapetti, si presume che tale variazione sia dovuta ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'edificio. La difformità creatasi, a causa del mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla suddetta variante, si ritiene dunque una tolleranza costruttiva.



SCALINI ESTERNI PROSPETTO OVEST

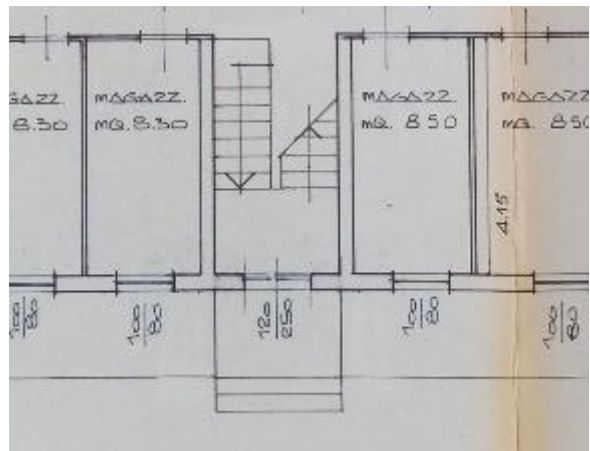
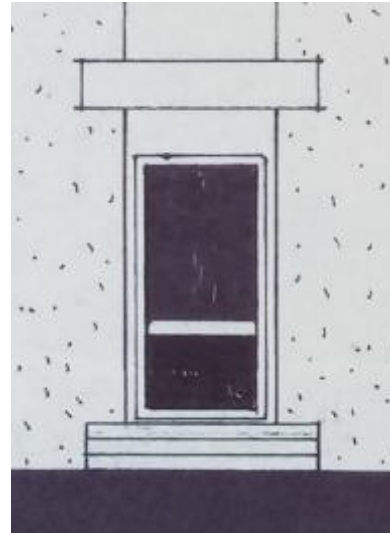
Gli scalini esterni, situati in corrispondenza del prospetto Ovest, si trovano in una posizione diversa da quella riportata negli elaborati grafici legittimati, e sono due anziché tre.



Considerando i materiali utilizzati, il loro stato attuale e non notando rimaneggiamenti, si ritiene che tale variazione sia riconducibile ad una modifica progettuale attuata in fase di costruzione dell'immobile e che la difformità derivante sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto essa è da considerarsi come tolleranza costruttiva.

MURETTI SCALINATA INGRESSO COMUNE

In corrispondenza del prospetto Nord, si è visto come i muretti posti ai lati dei gradini che conducono all'ingresso comune dell'edificio non siano presenti negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 220/1987.



Visto che tutti gli altri ingressi all'edificio presentano ai lati dei gradini d'ingresso dei muretti simili a questi e tenendo conto dei materiali impiegati, del loro stato attuale e dell'assenza di rimaneggiamenti nelle superfici, si presume che tale variazione sia dovuta ad una modifica progettuale attuata in fase di costruzione di questa porzione di edificio, che risulta l'ultima realizzata in ordine cronologico. La difformità creatasi, a causa del mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla suddetta variante, si ritiene dunque una tolleranza di tipo costruttivo.

LUCERNARIO E CAMINI IN COPERTURA

Non è possibile verificare la legittimità del lucernario e di alcuni camini realizzati in copertura, ed evidenziati in rosso, in quanto nella Variante in corso d'opera 220/1987 non è presente la pianta della copertura; inoltre, nei prospetti allegati tali elementi non vengono rappresentati graficamente.

Si precisa che, per quanto riguarda i camini, questi sono riportati nei prospetti allegati ma in numero minore rispetto a quelli realizzati, ossia la metà, dato che, nello stato di fatto, per ogni camino legittimato ne è presente un altro dietro. Inoltre, la forma di tutti i camini presenti in copertura appare leggermente diversa da quella raffigurata nei prospetti allegati alla sopraccitata variante.



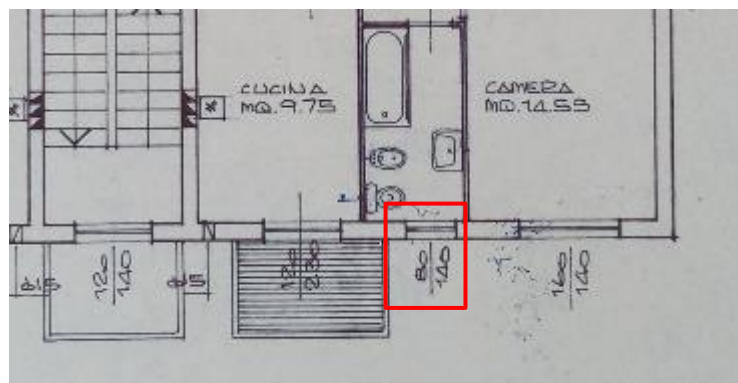
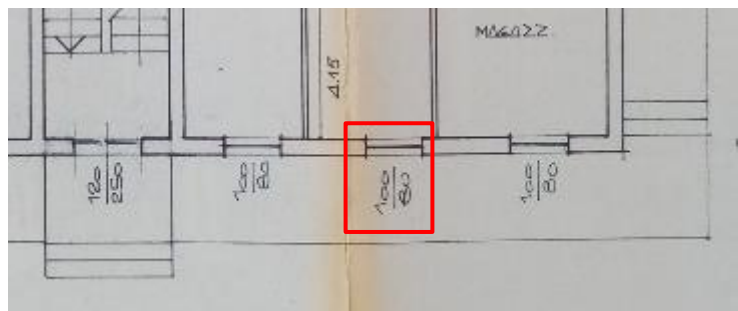
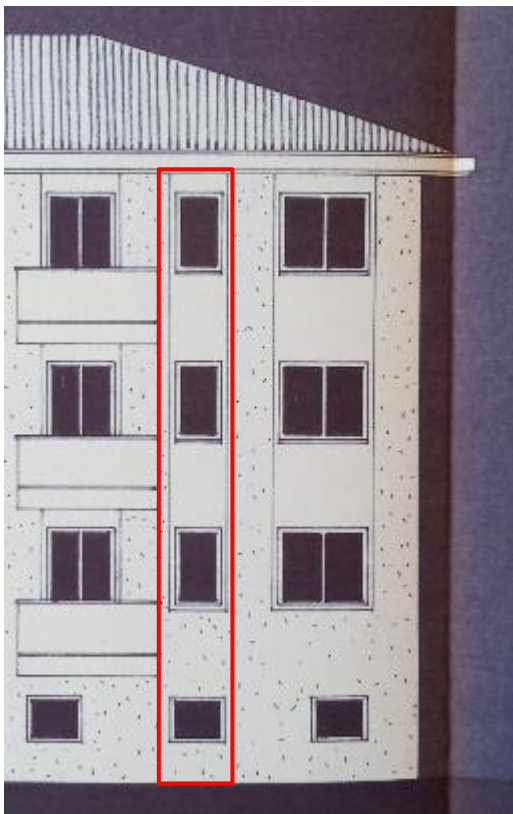
Si ritiene che i suddetti elementi possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive in quanto si presume che la loro realizzazione coincida con la costruzione dell'edificio, dato che i materiali impiegati sono quelli dell'epoca e non si osservano eventuali rimaneggiamenti.

Alla luce di quanto sopraesposto, non si ritiene necessaria la presentazione di una sanatoria, in quanto tali difformità si possono ricondurre al periodo di realizzazione dell'immobile, per il quale si ricorda è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità n. 820207/87 in data 27.08.1987.

ERRORE GRAFICO

È stato individuato un errore di tipo grafico in uno degli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 220/1987, ovvero nel prospetto Nord; tale errore ricade all'interno delle tolleranze costruttive.

L'errore consiste nell'aver disegnato una fila di finestre, che va dal piano primo al piano terzo, con le stesse dimensioni di quella collocata al piano terra, quando invece dalle piante si evince come la finestra al piano terra sia più grande di quelle collocate ai piani soprastanti.





Ricordiamo che tale analisi è comprensiva dell'intero immobile, anche se il piano terra non è oggetto di pratica edilizia per manutenzione straordinaria.

Si precisa infine che, in fase di presentazione della pratica autorizzativa, sarà cura del tecnico comunale preposto verificare e richiedere eventualmente una sanatoria per le suddette difformità riscontrate.

Restando a Sua disposizione, porgiamo distinti saluti.

Spett.le
INSULA S.p.A.
Via delle Fologhe, 26-28-30
30173 Favaro Veneto (VE)

c.a. Ing. V. Rampado

Cod.	1038.AK114
Op.	ME
Data	31.08.2022

Carpi, 31 Agosto 2022

Oggetto: CONDOMINIO FOLAGHE 26-28-30 – ANALISI DI CONFORMITÀ

A seguito del conferimento dell'incarico per la redazione della pratica edilizia riguardante gli interventi di manutenzione straordinaria (cd. Superbonus 110%) relativa al Condominio Fologhe 26-28-30, posto in via delle Fologhe n. 26-28-30 a Favaro Veneto, siamo a comunicare che, dall'analisi tra gli atti legittimati e il rilievo effettuato, si nota la presenza di alcune opere in difformità, le quali rientrano all'interno delle tolleranze costruttive definite come da D.P.R. n. 380/2001.

Le pratiche recepite tramite il nostro accesso atti sono le seguenti:

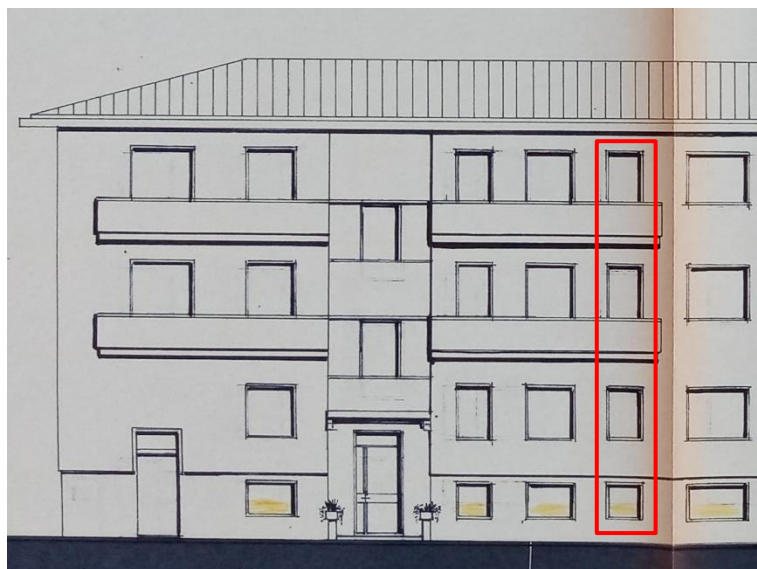
- Concessione Edilizia n. 13/1982, prot. gen. n. 8/00234;
- Rinnovo Concessione Edilizia 13/1982, n. 1118/1984, prot. gen. n. 8/16323;
- Variante in corso d'opera n. 84/1985, prot. gen. n. 8/00919;
- Concessione Edilizia n. 614/1985, prot. gen. n. 8/5946;
- Variante in corso d'opera n. 2411/1985, prot. gen. n. 8/34253;
- Dichiarazione di abitabilità n. 831390/85 del 22.01.1986.

ARKLOOK S.r.l.

Corso M. Fanti, 28 - 41012 CARPI (MO) - Italia
Tel (+39)059.71.43.297
PEC: amministrazione@pec.arklook.it
C.F. e P.IVA 03807710367

DIFFORMITÀ POSIZIONAMENTO INFISSI SU PROSPETTI OVEST E NORD

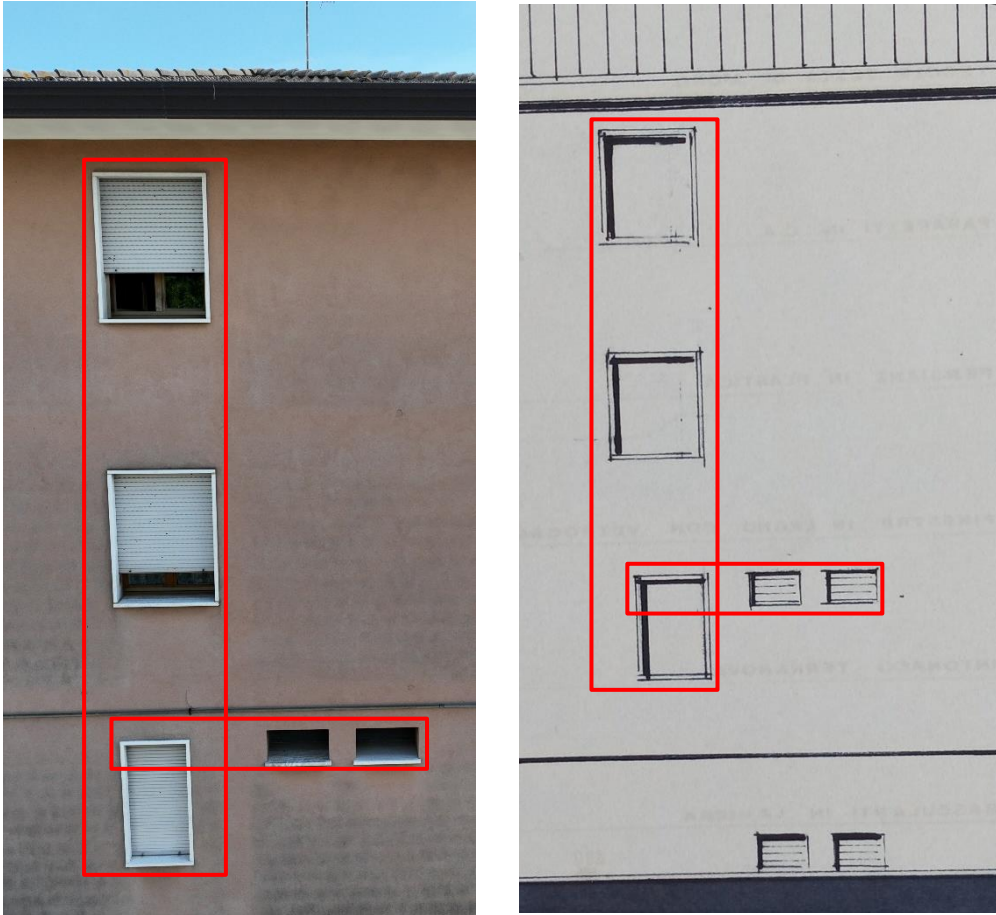
In corrispondenza del prospetto Ovest, sono emerse ai piani terra e primo delle leggere difformità nel posizionamento degli infissi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 2411/1985. Tali difformità consistono nel mancato allineamento degli infissi con quelli superiori.



ARKLOOK

a h e a d o f t i m e

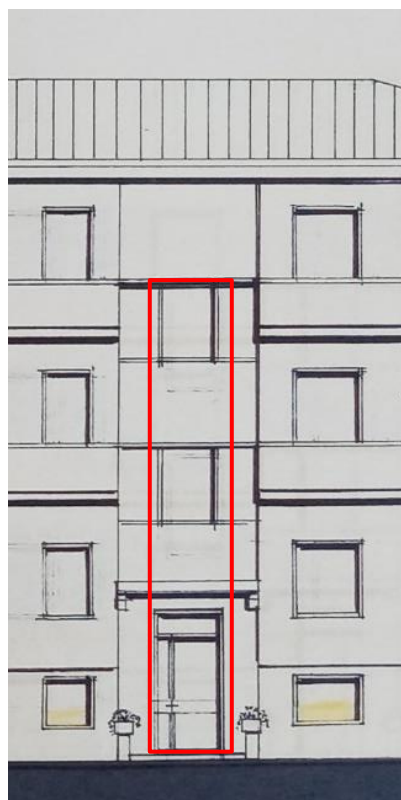
Come per il caso precedente, in corrispondenza del prospetto Nord, si sono riscontrate delle difformità nel posizionamento di alcuni infissi rispetto agli elaborati grafici legittimati. Tali difformità consistono nel mancato allineamento tra alcuni infissi.



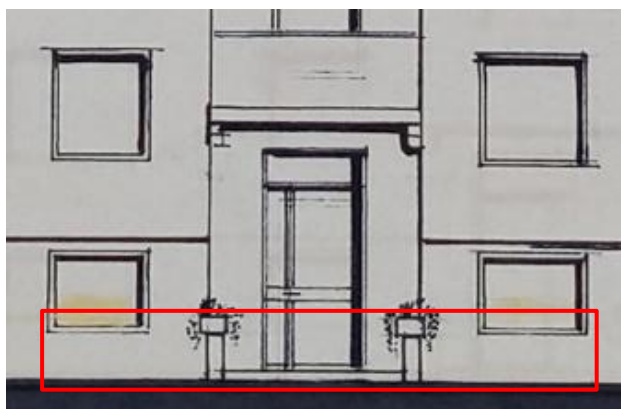
Le dimensioni delle aperture sopraccitate non sono specificate in nessun elaborato allegato alla suddetta variante, dunque, considerando i materiali utilizzati e non notando rimaneggiamenti negli intonaci, si ritiene che tali variazioni siano riconducibili ad una modifica progettuale attuata in fase di costruzione dell'immobile e che le discrepanze esistenti siano dovute ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto queste possono essere valutate come tolleranze costruttive.

INGRESSI COMUNI

Le portefinestre degli ingressi comuni appaiono lievemente più piccole di quelle rappresentate negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 2411/1985, dato che dal rilievo dello stato di fatto risultano della stessa larghezza delle finestre dei vani scala soprastanti.



Sono state riscontrate, inoltre, altre due lievi difformità che riguardano queste zone: la prima è relativa al numero di scalini esterni, che risultano essere due anziché uno; la seconda, invece, riguarda i muretti laterali, con sopra le fioriere, che sono più bassi rispetto a quelli raffigurati negli elaborati grafici legittimati, dato che arrivano sotto le finestre del piano terra.

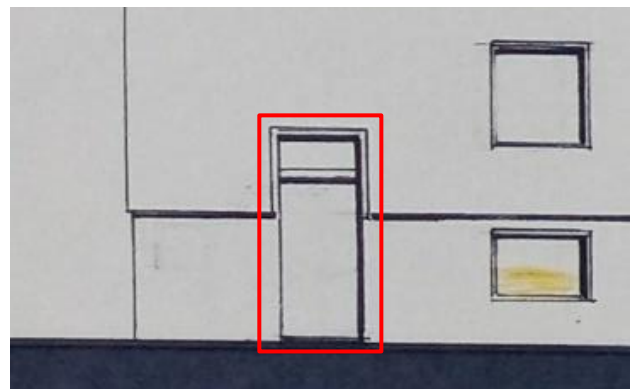


Come per le difformità precedenti, la mancanza di quote negli elaborati grafici allegati alla variante unita ai materiali usati e all'assenza di rimaneggiamenti fanno sì che tali difformità siano da considerarsi come tolleranze costruttive, dovute al mancato aggiornamento degli elaborati grafici in relazione alle modifiche progettuali attuate nel corso della costruzione dell'immobile.

PORTA D'ACCESSO CABINA ELETTRICA SU PROSPETTO OVEST

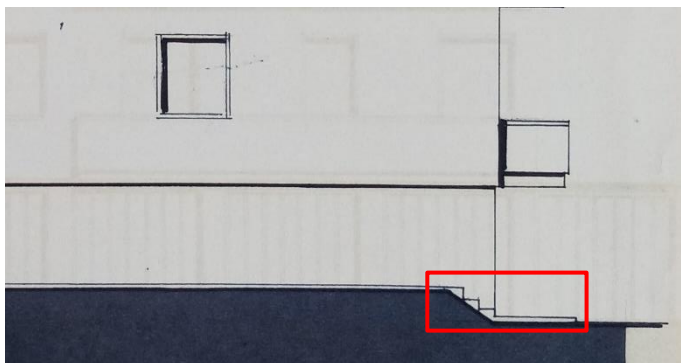
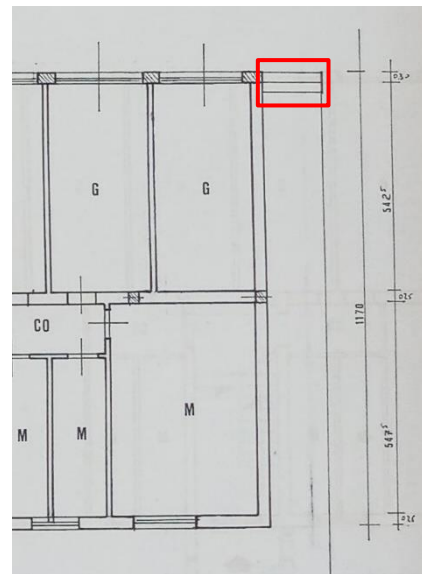
La porta d'accesso alla cabina elettrica, situata al piano terra dell'immobile, in corrispondenza del prospetto Ovest, presenta un'altezza minore di quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 2411/1985, poiché priva del pannello superiore.

Anche in questo caso, per le considerazioni sopraesposte, si ritiene tali difformità una tolleranza di tipo costruttivo.



SCALINI ESTERNI SU PROSPETTO NORD E SUD

Gli scalini posti in corrispondenza dei prospetti Nord e Sud si presentano parzialmente differenti rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici legittimati con la Variante in corso d'opera 2411/1985. Tale difformità sta nel numero di scalini realizzati, ossia due anziché tre.



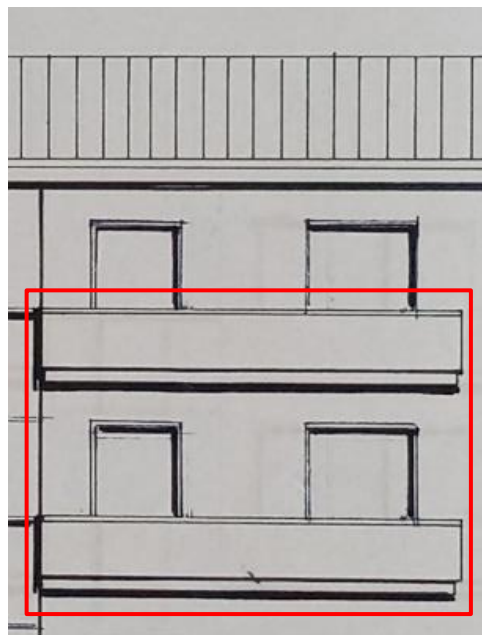
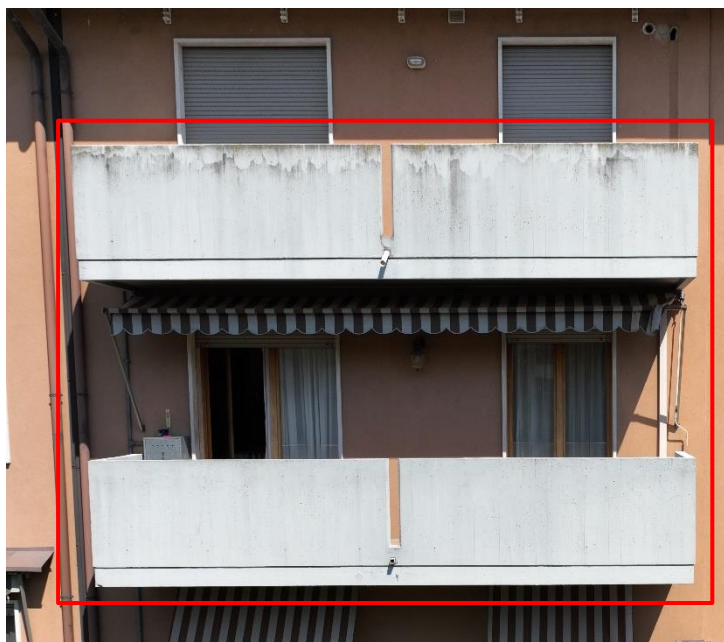
Prospetto Sud

Visto che non sono emersi rimaneggiamenti nelle zone di interesse e i materiali usati, si assume tale variazione come una modifica progettuale realizzata in corso d'opera e che tale difformità sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Dunque si ritiene che possa rientrare all'interno delle tolleranze costruttive.

PARAPETTI BALCONI

Dal confronto tra lo stato di fatto e la Variante in corso d'opera 2411/1985, si può notare come i parapetti dei vari balconi siano stati realizzati in maniera leggermente differente rispetto a quelli rappresentati negli elaborati allegati: tale differenza consiste nella presenza di una fessura, posta al centro del pannello frontale, dove si trova la bocchetta del gocciolatoio.

Visti i materiali impiegati, il loro stato attuale e l'assenza di rimaneggiamenti nelle superfici dei parapetti, si presume che tale variazione sia dovuta ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'edificio. La difformità creatasi, a causa del mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla suddetta variante, si ritiene dunque una tolleranza costruttiva.



ARKLOOK

a h e a d o f t i m e

LUCERNARI E CAMINI IN COPERTURA

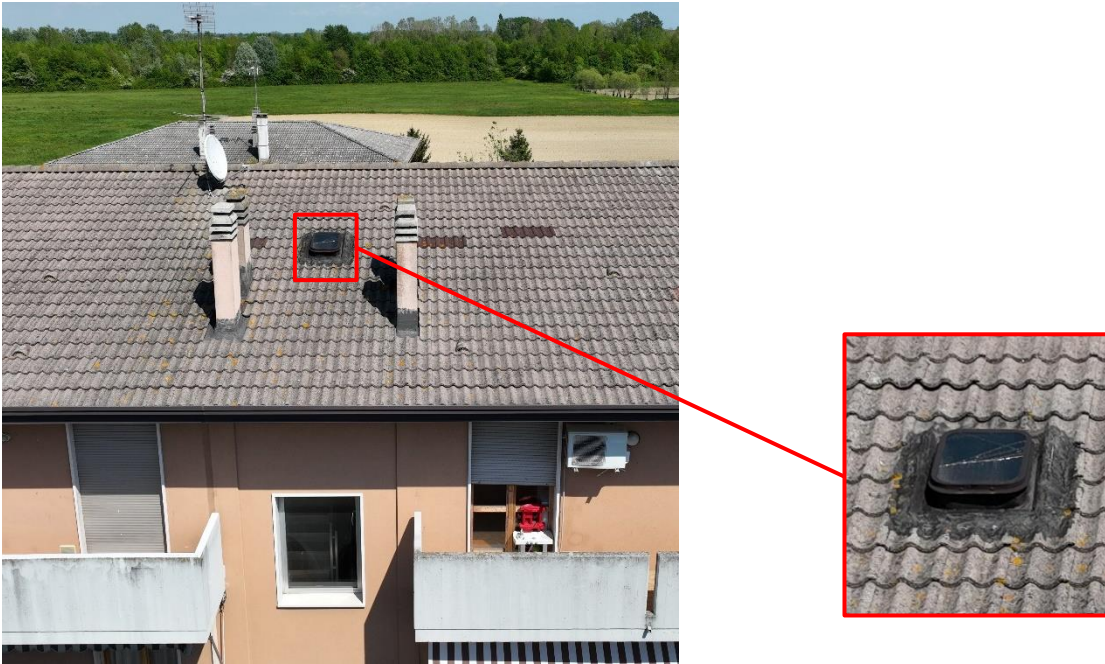
Non è possibile verificare la legittimità dei camini e dei lucernari realizzati in copertura in quanto nella Variante in corso d'opera 2411/1985 non è presente la pianta della copertura; inoltre, nei prospetti allegati tali elementi non vengono rappresentati graficamente in nessun modo.

Si ritiene che i suddetti elementi possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive in quanto si presume che la loro realizzazione coincida con la costruzione dell'edificio, dato che i materiali impiegati sono quelli dell'epoca e non si osservano eventuali rimaneggiamenti.



ARKLOOK

a h e a d o f t i m e



Alla luce di quanto sopraesposto, non si ritiene necessaria la presentazione di una sanatoria, in quanto tali difformità si possono ricondurre al periodo di realizzazione dell'immobile, per il quale si ricorda è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità n. 831390/85 in data 22.01.1986.

Ricordiamo che tale analisi è comprensiva dell'intero l'immobile, anche se il piano terra non è oggetto di pratica edilizia per manutenzione straordinaria.

Si precisa infine che, in fase di presentazione della pratica autorizzativa, sarà cura del tecnico comunale preposto verificare e richiedere eventualmente una sanatoria per le suddette difformità.

Restando a Sua disposizione, porgiamo distinti saluti.