

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA - SUPERBONUS 110%**  
**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

**CONDOMINI VIA DELLE FOLAGHE\_XD.05139 - C.I. 15217**

Via delle Folaghe, 11-29 – 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-E2638-ENE101-0

PROGETTISTA

CF

DATA

31.08.2022

**enerplan** s.p.a.  
società di ingegneria

**enerplan S.p.a. - Società di ingegneria**

Via Giuseppe Donati, 41 - 41012 CARPI (MO) - Italia

Tel (+39)059.63.21.011 - Fax (+39)059.63.21.000

E-mail: enerplan@enerplan.it - PEC: amministrazione@pec.enerplan.it

Web: www.enerplan.it - P.IVA 02656960362

Capitale Sociale 500.000 € i.v. - C.C.I.A.A. n° 29082/2000

## 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 Enerplan S.p.a. ubicata in via Donati, 41 – 41012 Carpi (MO), partita IVA 02656960362 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.7 condomini di proprietà del Comune di Venezia, siti a Venezia (VE), località Dese – Favaro Veneto, in Via delle Fologhe, n. 11-13-15-17-19-21-23-25-27-29:

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.

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*



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**



Spett.le  
INSULA S.p.A.  
Via delle Folaghe, 11-13-15-17  
30173 Favaro Veneto (VE)

**c.a. Ing. V. Rampado**

Cod.	1038.E2638
Op.	ME
Data	31.08.2022

Carpi, 31 Agosto 2022

**Oggetto: CONDOMINIO FOLAGHE 11-13-15-17 – 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 11-13-15-17, posto in via delle Folaghe n. 11-13-15-17 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.

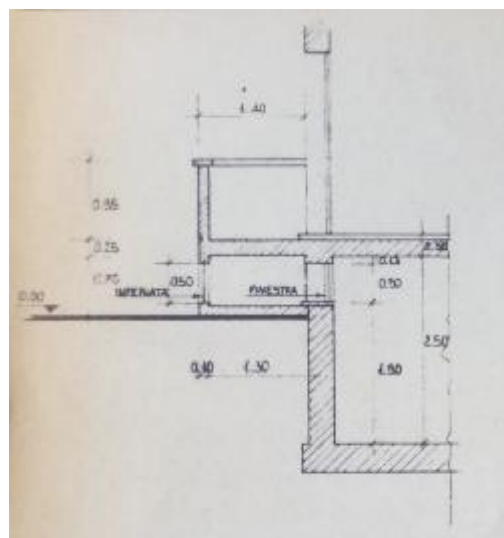
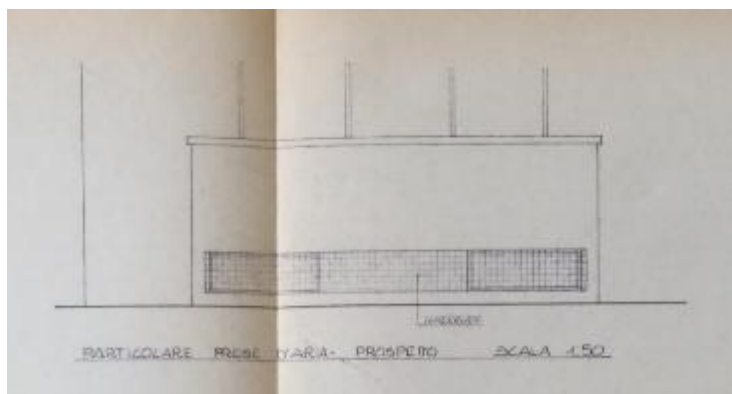
Le pratiche recepite tramite il nostro accesso atti sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 744/1986, prot. gen. n. 8/24368;
- Variante in corso d'opera n. 3706/1987, prot. gen. n. 8/42856;
- Concessione Edilizia n. 404/1988, prot. gen. n. 8/5982;
- Dichiarazione di abitabilità n. 829839/88 del 23.09.1988.



## BALCONI PIANO TERRA

Al piano terra tutti i balconi si presentano parzialmente diversi rispetto a quelli raffigurati negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 3706/1987: difatti, al di sotto dell'estradosso, le pareti in cls, che dovrebbero arrivare fino a livello del marciapiede, sono state sostituite con delle ringhiere metalliche, che fungono da inferiate. L'utilizzo di inferiate metalliche era previsto anche nella variante, ma solo sul lato lungo di ogni balcone.

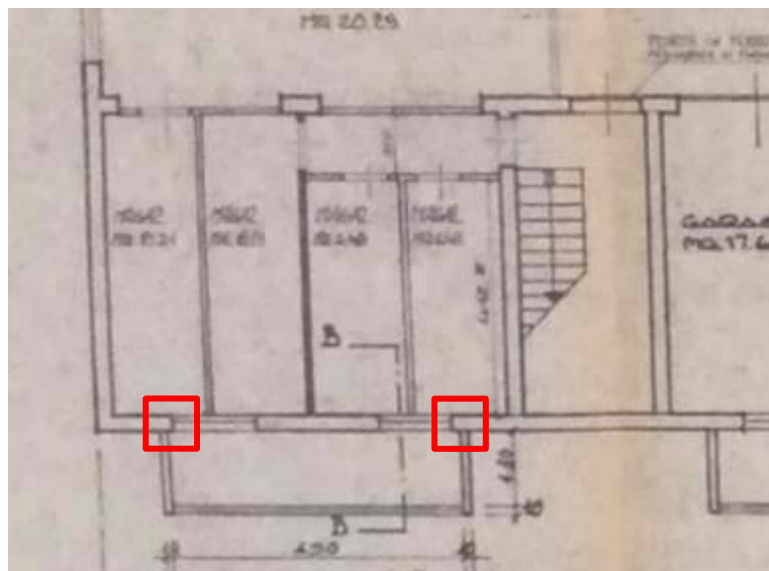


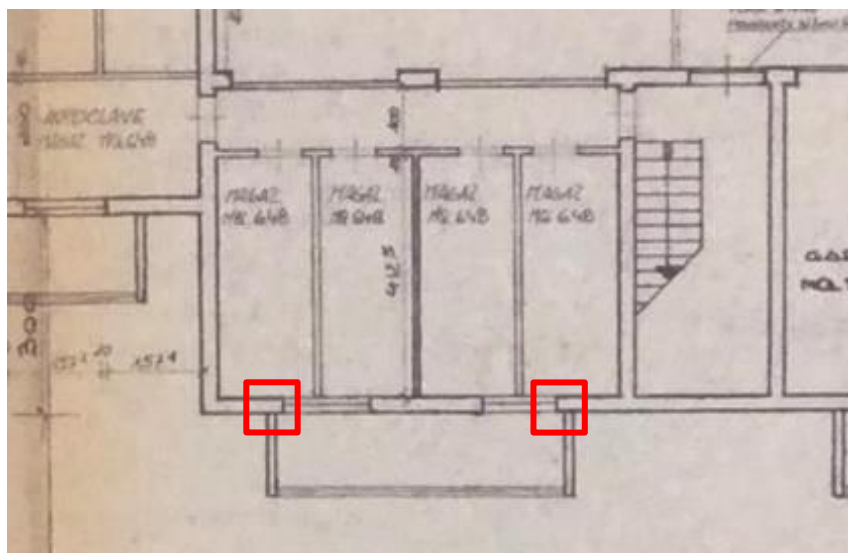
Considerando che tale discrepanza coinvolge tutti i balconi posti al piano terra, i materiali utilizzati, il loro stato attuale e non notando rimaneggiamenti negli intonaci, si ritiene che tale variazione sia riconducibile ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'immobile e che tale difformità sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto essa è da considerarsi come tolleranza costruttiva.



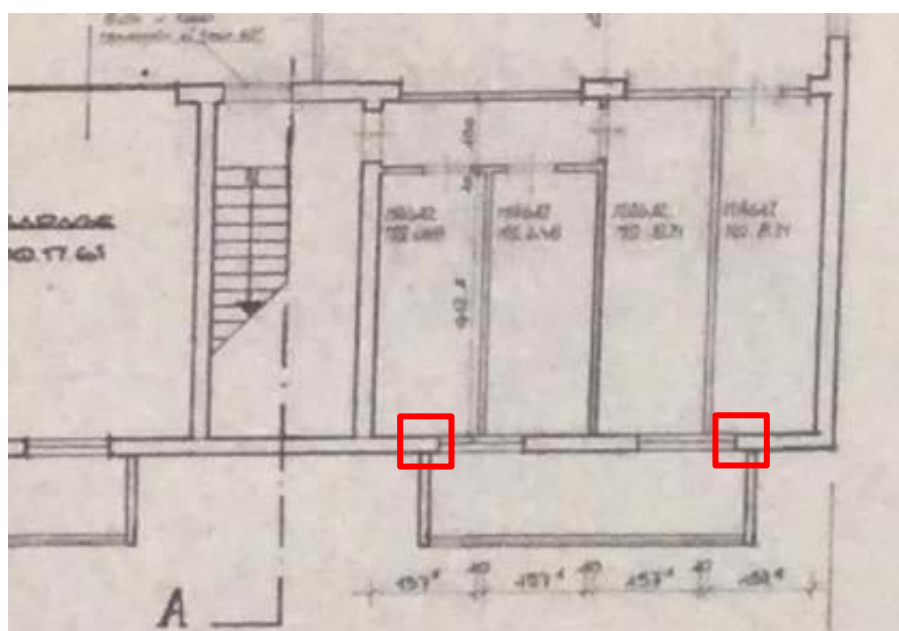
Per alcuni dei suddetti balconi sono emerse, inoltre, delle difformità dimensionali di seguito esposte:

- La distanza tra le finestre del piano seminterrato e la ringhiera metallica risulta maggiore rispetto a quella riportata negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 3706/1987. Se si considera che le due finestre poste sotto ognuno di questi specifici balconi dovrebbero arrivare esternamente quasi a filo con il balcone e che la distanza tra le due è molto simile a quella della pianta legittimata, allora si può dedurre come la larghezza reale dei balconi sia più grande di quella raffigurata nella pianta.

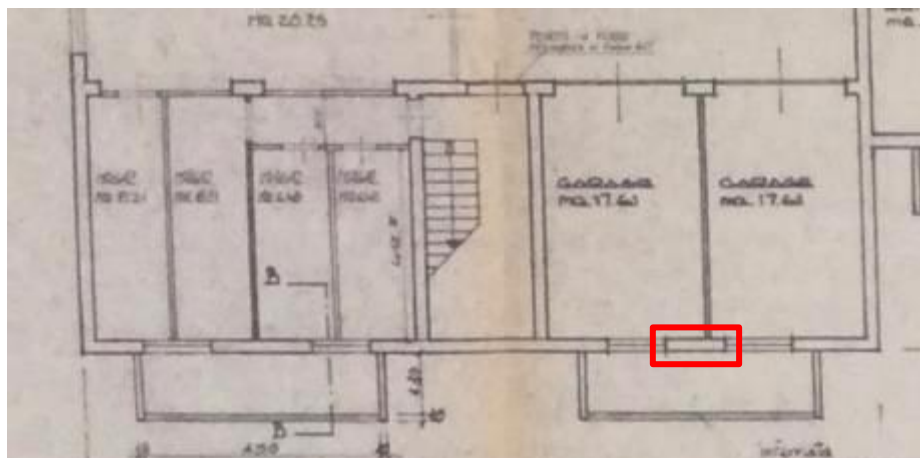


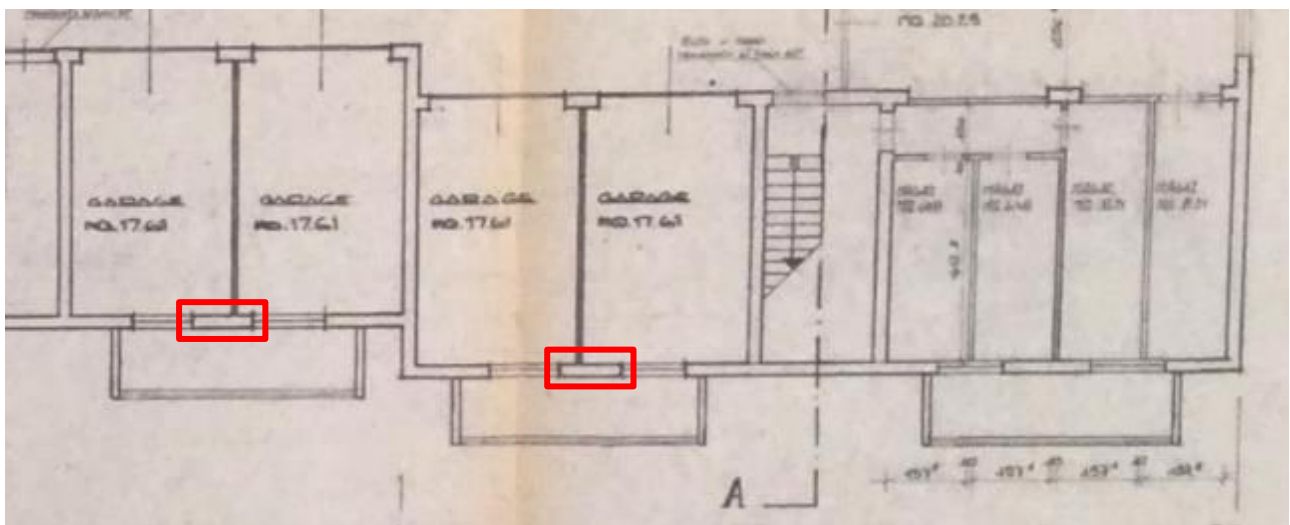






- La distanza tra le due finestre del piano seminterrato, poste al di sotto dei balconi qui raffigurati, risulta maggiore rispetto a quella riportata negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 3706/1987. Se si considera che queste finestre sono tutte pressoché simili, sia per forma che per ingombro, allora se ne ricava che la larghezza reale dei balconi sia più grande di quella raffigurata nella pianta; di conseguenza lo è anche la distanza tra le due aperture.

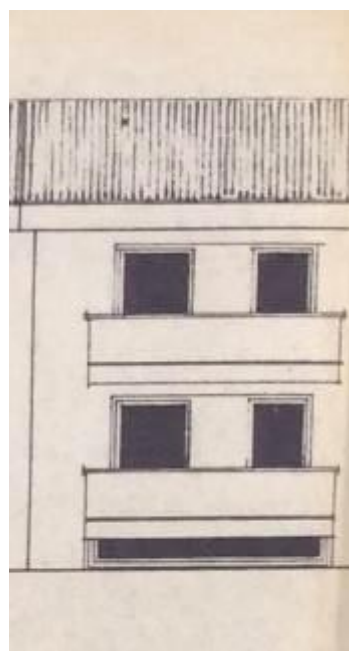
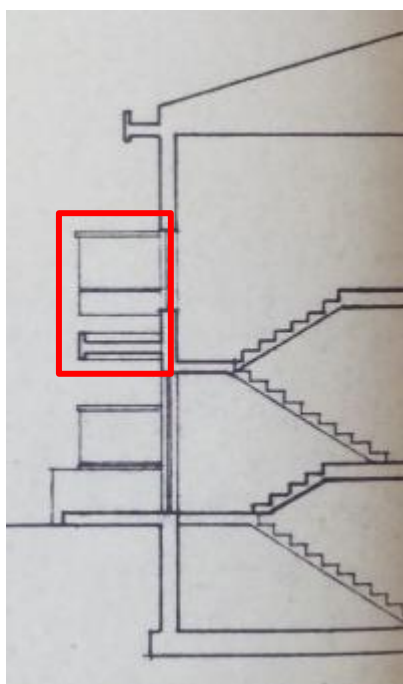




Le dimensioni sia dei balconi che delle aperture sopraccitate non sono specificate in nessun elaborato grafico allegato alla suddetta variante, come anche quelle degli spazi che intercorrono tra le varie coppie di finestre. Alla luce però di quanto considerato sopra e tendendo conto dei materiali utilizzati, del loro stato attuale e dell'assenza di rimaneggiamenti negli intonaci, si ritiene che le variazioni in questione siano riconducibili a modifiche progettuali attuate in fase di costruzione dell'immobile. Di conseguenza, le discrepanze esistenti derivano dal mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto queste possono essere valutate come delle tolleranze costruttive, secondo quanto stabilito dall'art. 34-bis, comma 2, del D.P.R. 380/01.

## RINGHIERE BALCONI

Dal rilievo dello stato di fatto è emerso come i parapetti di tutti i balconi esistenti siano parzialmente diversi da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 3706/1987. Tale diversità è riscontrabile nella loro metà superiore, dove i parapetti in cls si interrompono per lasciar spazio poi a ringhiere metalliche con pannelli vetrati interni.

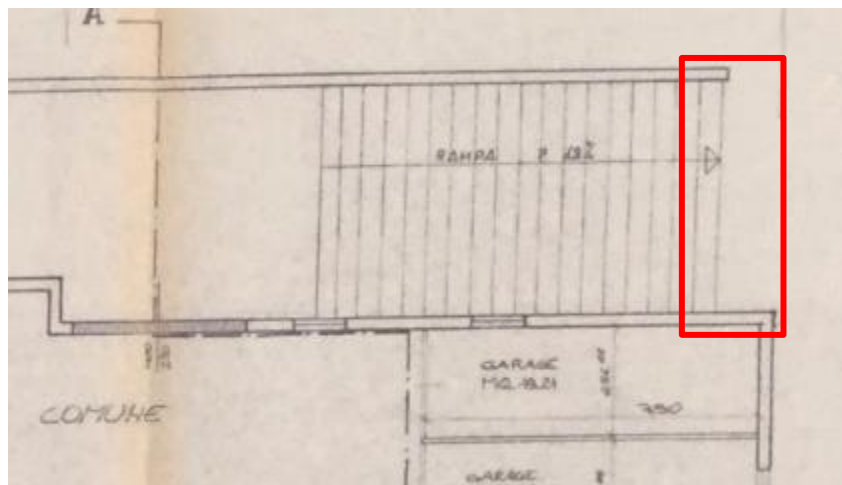


Considerando i materiali utilizzati, il loro stato attuale e non notando rimaneggiamenti nelle superfici, si ritiene che tale variazione sia riconducibile ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'immobile e la difformità che ne deriva sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati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

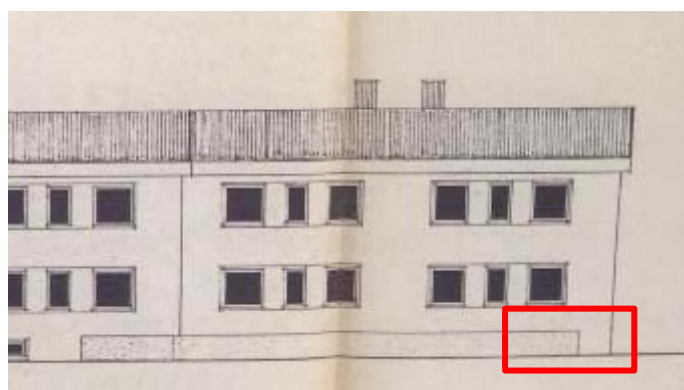
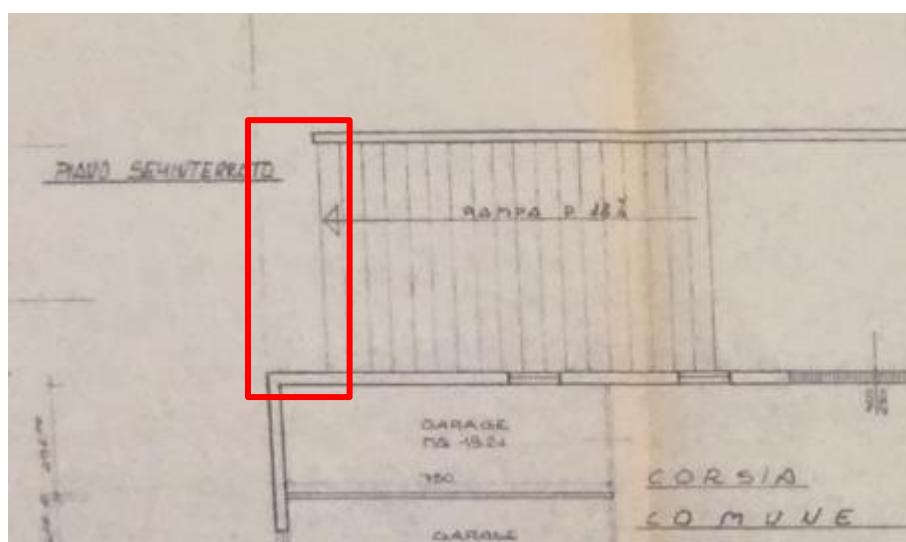


## POSIZIONAMENTO RAMPE

Le due rampe di accesso al piano seminterrato risultano essere posizionate in maniera leggermente differente rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 3706/1987. Nello specifico, la loro partenza si presenta a filo con l'edificio, quando invece dovrebbe essere più interna. Inoltre, in una, ovvero quella posta dietro la porzione di fabbricato corrispondente al civico n. 17, il muro di contenimento laterale inizia anch'esso a filo con la muratura dell'edificio.



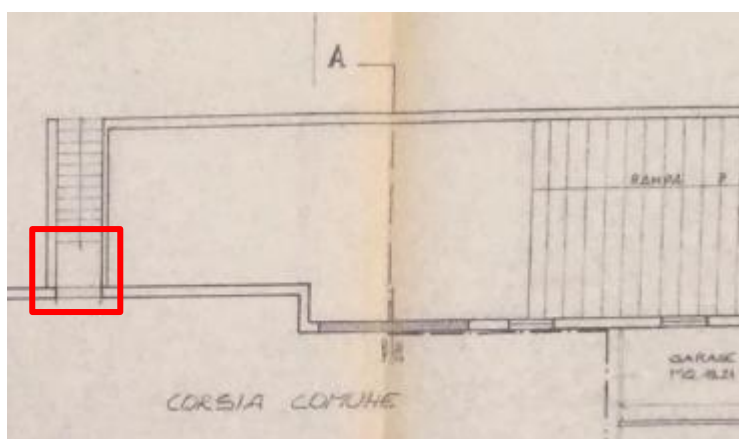




Visto che per entrambe le rampe la parte in pendenza rispetta la collocazione prevista dagli elaborati grafici legittimati e che non emergono rimaneggiamenti nelle zone di interesse, si assumono le variazioni di cui sopra come modifiche progettuali realizzate in corso d'opera. Ne consegue che tali difformità si siano generate a seguito di un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto si ritiene che queste possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive.

## SCALA ESTERNA

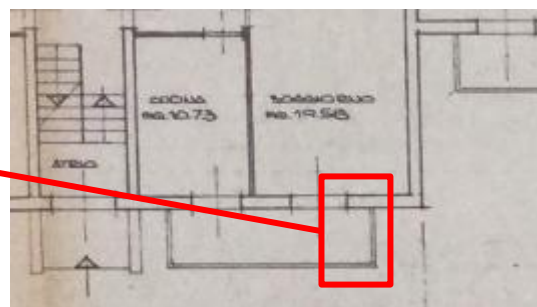
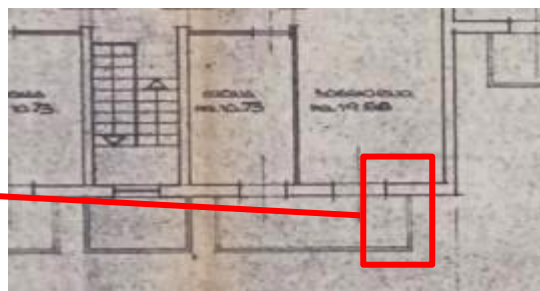
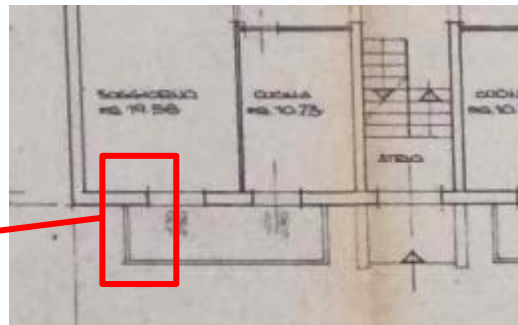
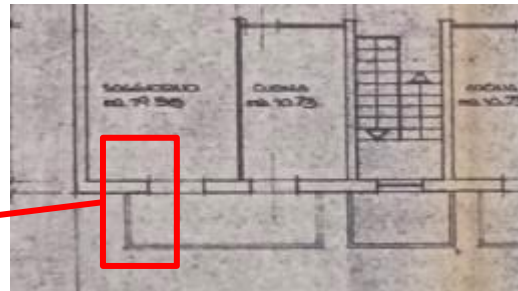
Una delle scale esterne che conducono allo spazio antistante le rampe carrabili, ossia quella adiacente la rampa retrostante il civico n. 17, si presenta diversamente da quanto legittimato nella Variante in corso d'opera 3706/1987. Infatti, i muri laterali della scala dovrebbero ambedue arrivare a filo con la facciata dell'edificio. Dal rilievo dello stato di fatto risulta, invece, che il muro posto tra la scala esterna e la rampa si interrompa prima, creando così un passaggio diretto tra i due elementi.



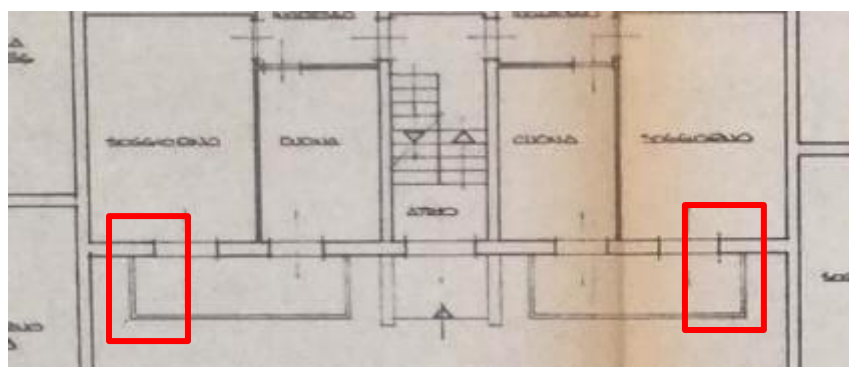
Considerando i materiali impiegati, il loro stato attuale e la mancanza di rimaneggiamenti nelle superfici della zona d'interesse, si ritiene che tale variazione sia riconducibile ad una modifica progettuale attuata in fase di costruzione. Ne consegue che la difformità generatasi sia dovuta al mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla sopraccitata variante. Pertanto, visto che la difformità in oggetto rientra all'interno di quanto previsto dall'art. 34-bis, comma 2, D.P.R. 380/01, si ritiene questa una tolleranza costruttiva.

## DISTANZA INFISSI-BALCONI PIANO TERRA E PRIMO

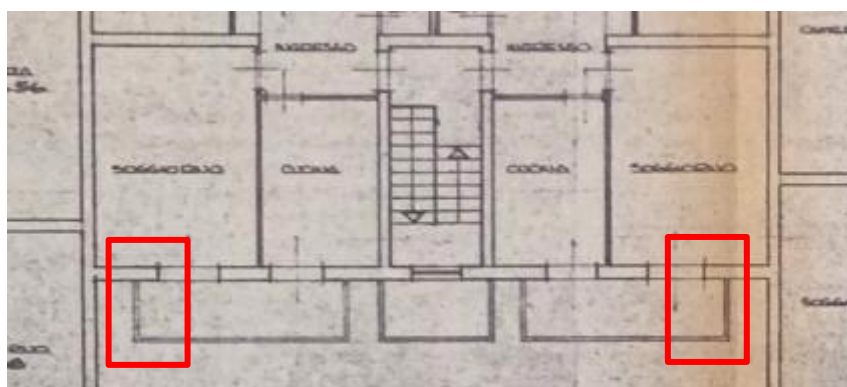
In alcuni casi si è riscontrato che la distanza tra il filo interno dei balconi e le portefinestre, situate ai piani terra e primo, risulta essere maggiore di quella rappresentata nella Variante in corso d'opera 3706/1987, per via dell'allargamento di tali balconi.





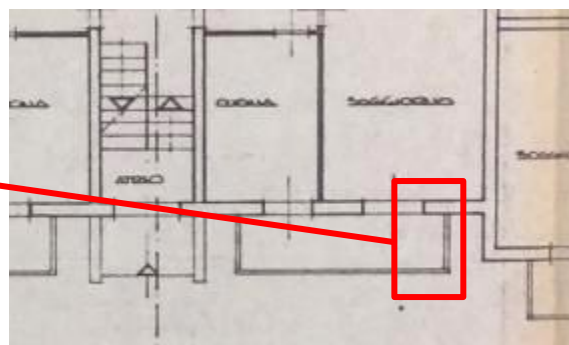
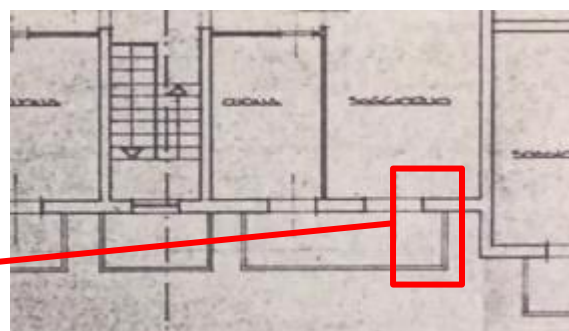
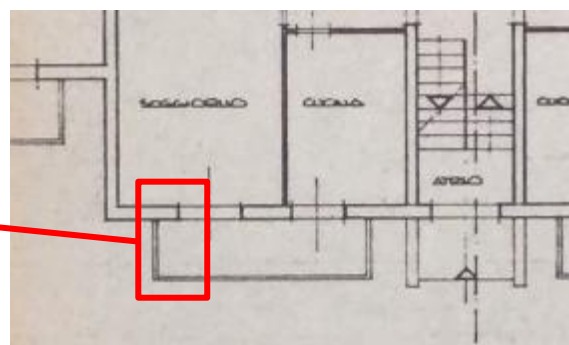
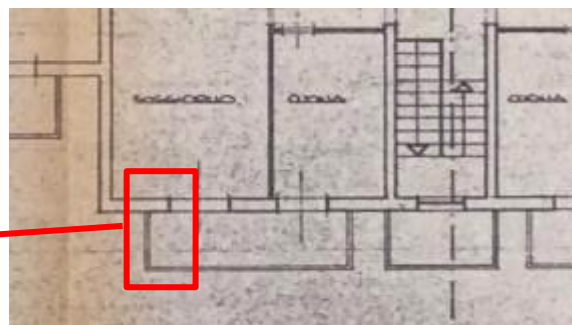


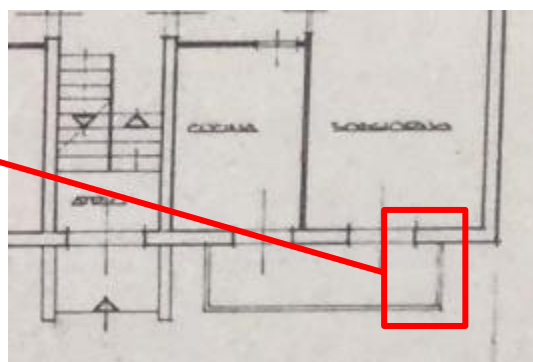
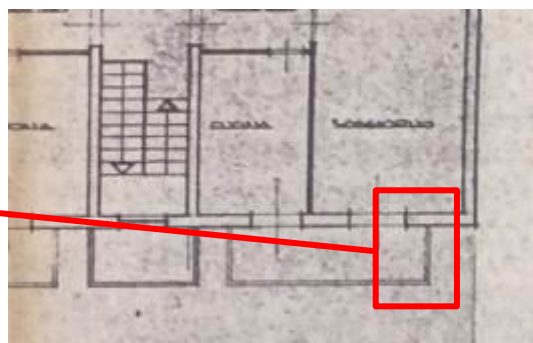
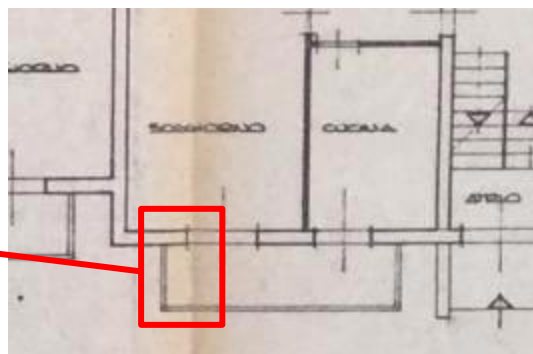
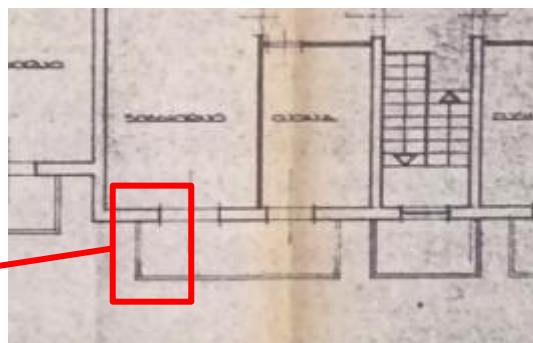
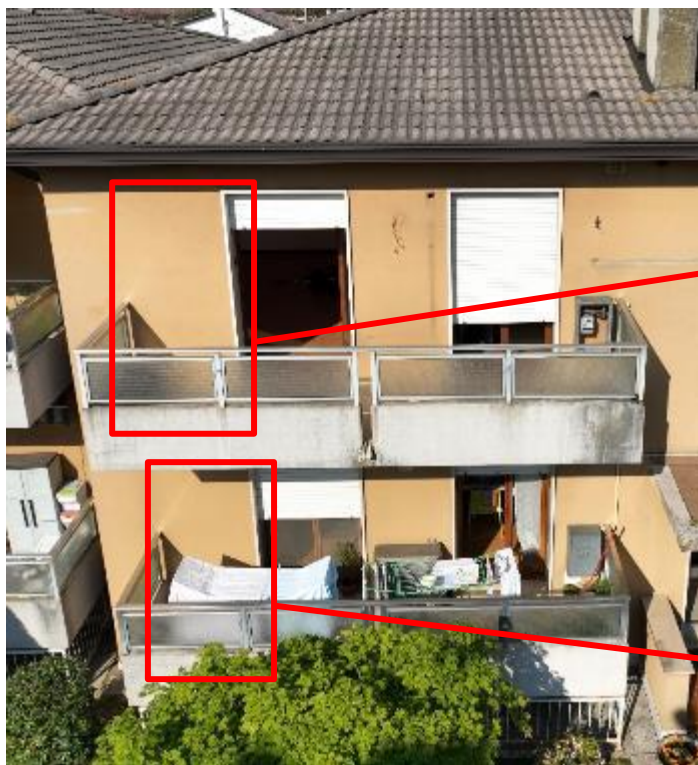
Pianta piano terra



Pianta piano primo







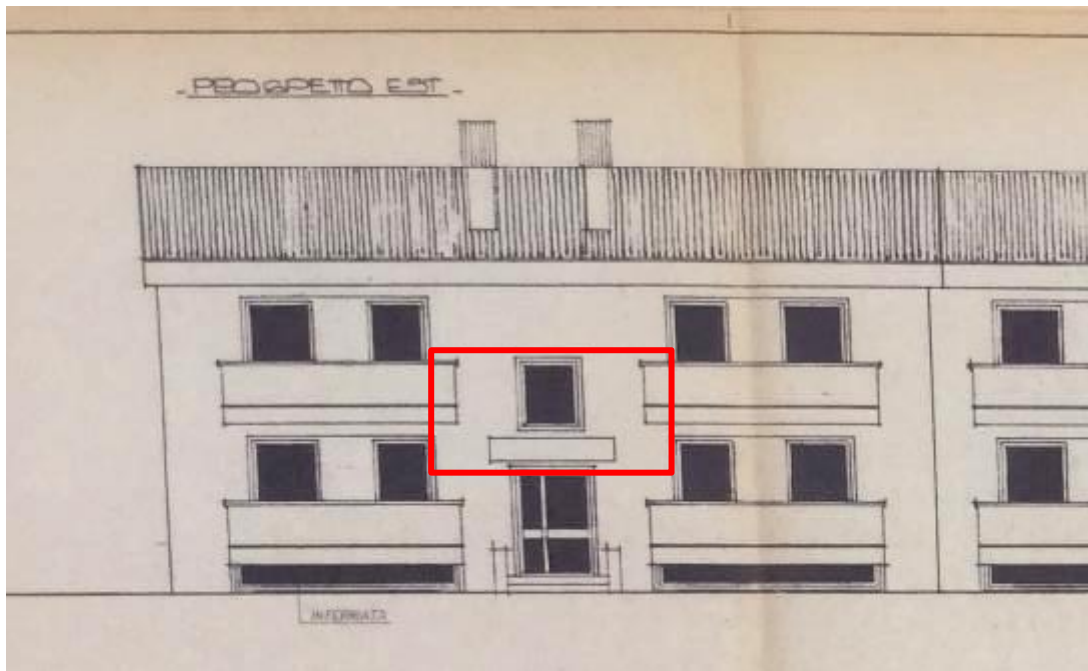
Considerando che negli elaborati grafici allegati alla suddetta variante non sono riportate le misure dei balconi e tenendo conto dei materiali utilizzati e dell'assenza di rimaneggiamenti negli intonaci, si ritiene che tali variazioni siano riconducibili ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'immobile. Ne consegue che le discrepanze in questione siano dovute ad un mancato aggiornamento degli elaborati allegati. Pertanto, visto che queste non comportano violazioni della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile, autorizzata tramite dichiarazione di abitabilità n. 829839/88 datata 23.09.1988, si assumono come tolleranze costruttive (art. 34-bis, comma 2, D.P.R. 380/01).



### PENSILINE INGRESSI COMUNI E FINESTRE VANI SCALA

In corrispondenza dei vari ingressi comuni è emerso che le pensiline e le finestre dei vani scala risultano leggermente differenti da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 3706/1987. In riferimento alle pensiline, queste appaiono di uno spessore inferiore a quello legittimato, mentre per le varie finestre non è stato rispettato l'allineamento con l'estradosso dei balconi laterali.





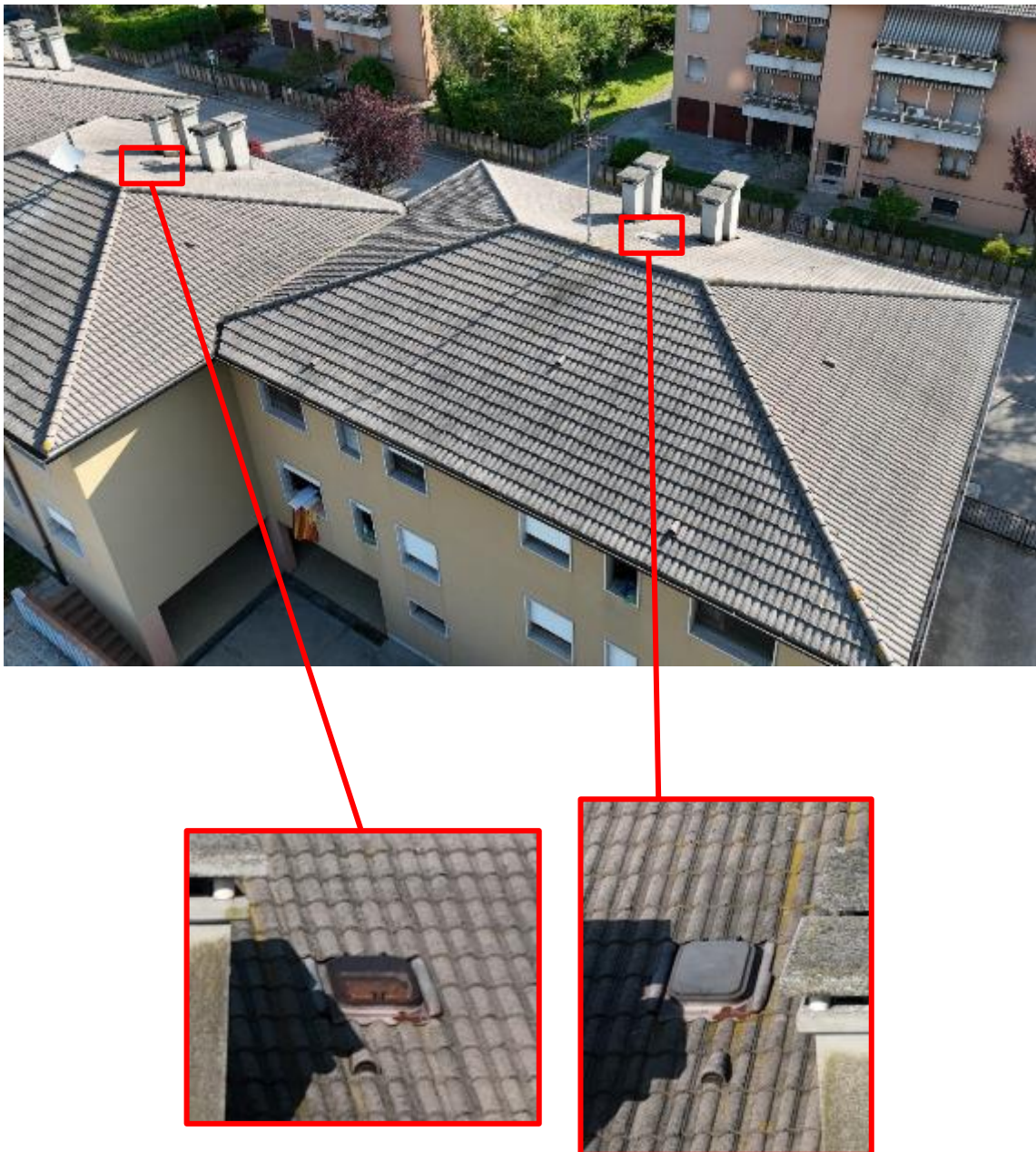
Considerando l'assenza di misure negli elaborati grafici allegati alla suddetta variante, i materiali utilizzati e la mancanza di segni o rimaneggiamenti nelle superfici d'interesse, si ritiene che tali variazioni siano il frutto di modifiche progettuali attuate durante la realizzazione dell'edificio. Conseguentemente, le difformità derivanti sono dovute al mancato aggiornamento degli elaborati grafici legittimati, dunque queste possono rientrare all'interno delle tolleranze costruttive.

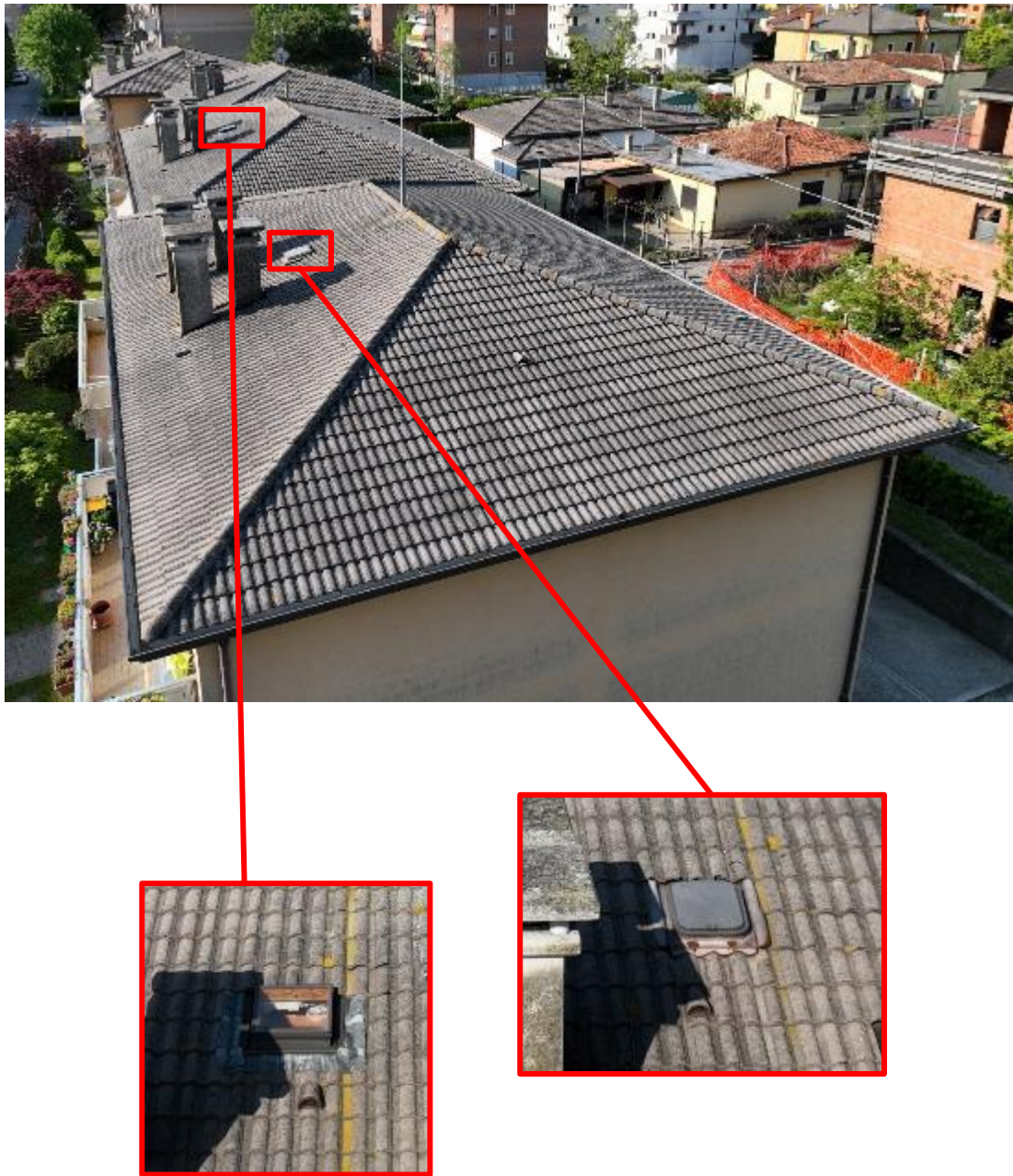


### LUCERNARI IN COPERTURA

Non è possibile verificare la legittimità dei lucernari realizzati in copertura in quanto nella Variante in corso d'opera 3706/1987 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.





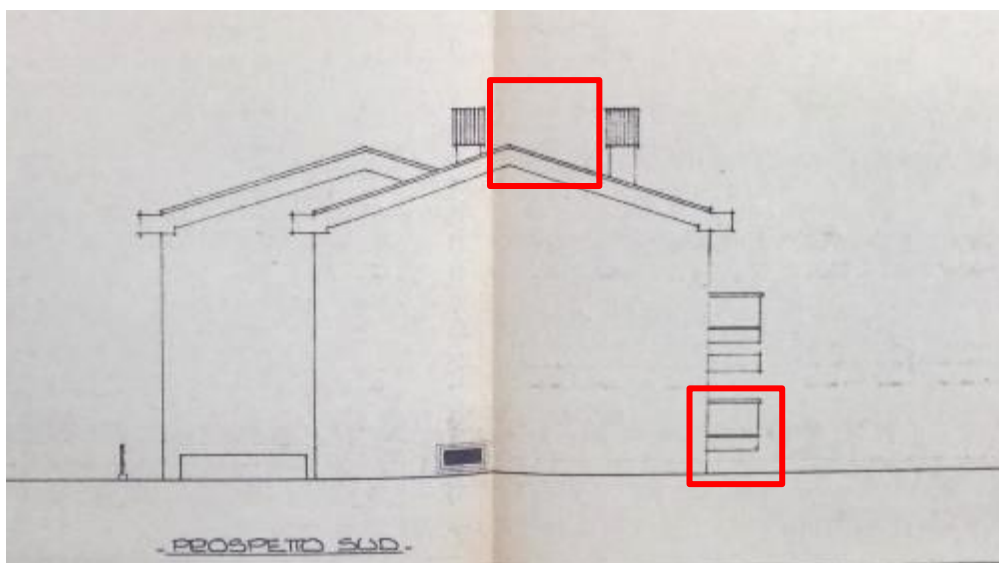
Alla luce di quanto sopraesposto, non si ritiene necessaria la presentazione di una sanatoria, in quanto tali difformità si possono ricondurre al periodo di realizzazione dell'immobile, per il quale si ricorda è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità n. 829839/88 in data 23.09.1988.

## ERRORI GRAFICI

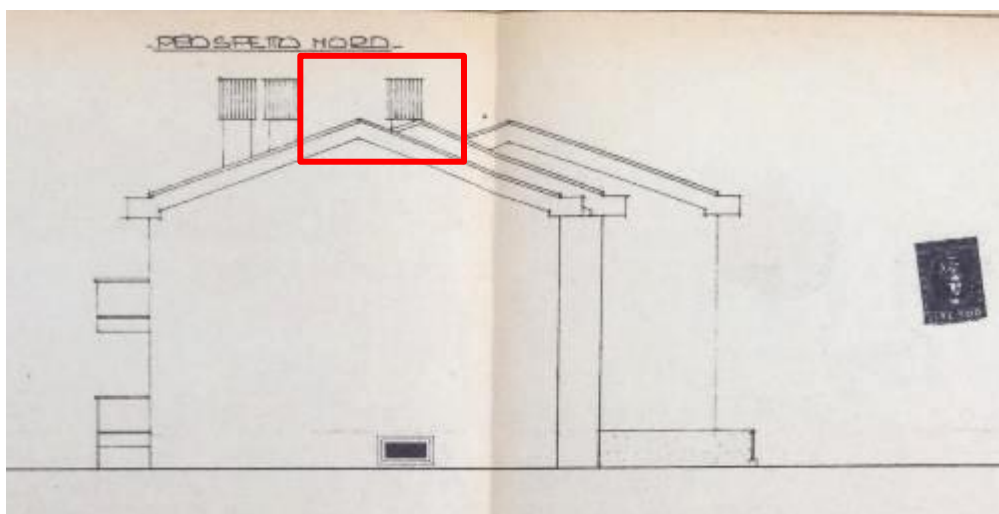
Sono stati riscontrati alcuni errori grafici negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 3706/1987, che rientrano all'interno delle tolleranze costruttive.

Gli errori individuati interessano i prospetti Sud, Nord ed Est.

Per quanto riguarda il prospetto Sud, è stato notato come il numero di camini disegnati sia minore di quello riportato nei prospetti Est ed Ovest; inoltre, il disegno del balcone al piano terra non è aggiornato con i particolari costruttivi della presa d'aria e con la sezione presenti.

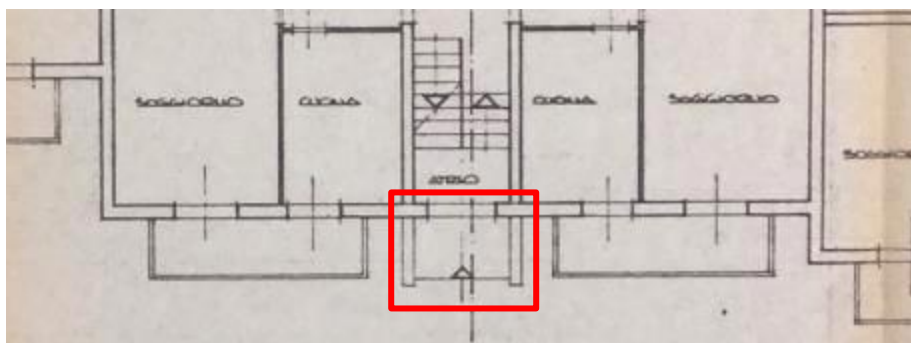
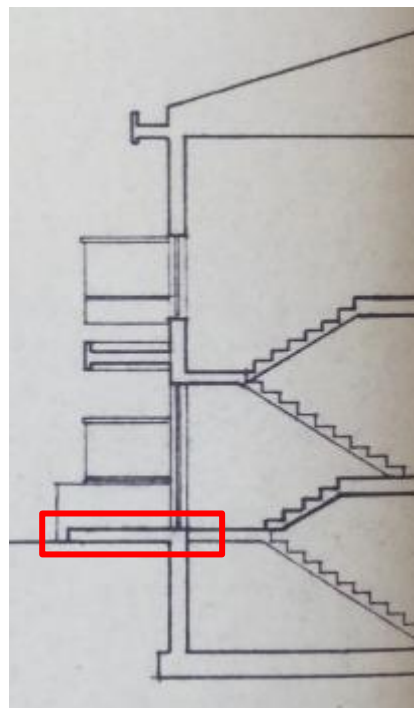
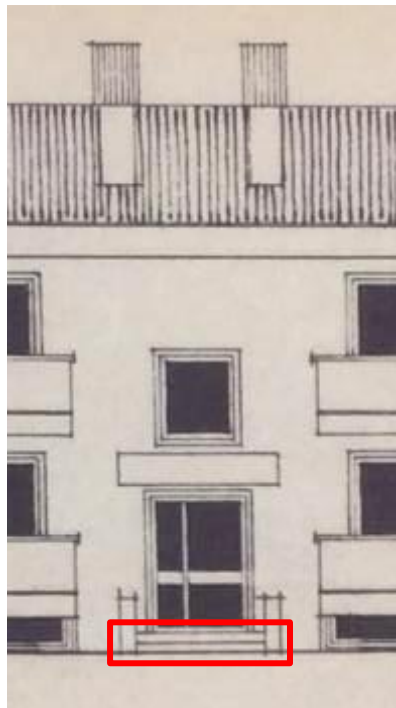


Per quanto riguarda il prospetto Nord, invece, anche in questo caso il numero di camini disegnati è minore di quello dei prospetti Est ed Ovest.





Nel prospetto Est, infine, l'errore riscontrato riguarda il numero degli scalini posti davanti agli ingressi comuni che, sia nella pianta del piano terra sia nella sezione allegata, risulta essere pari ad uno e non a due, come disegnati nel prospetto.



In tutti questi casi, le suddette difformità derivano da un erroneo aggiornamento degli elaborati grafici nella loro totalità e come, già ribadito sopra, sono da considerarsi, dunque, delle tolleranze costruttive.

ENERPLAN S.p.a.  
Società di Ingegneria  
Via Donati, 41 - Carpi (MO)

Ricordiamo che tale analisi è comprensiva dell'intero immobile, anche se il piano seminterrato 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.

Enerplan S.p.a



Spett.le  
INSULA S.p.A.  
Via delle Folaghe, 19  
30173 Favaro Veneto (VE)

**c.a. Ing. V. Rampado**

Cod.	1038.E2638
Op.	ME
Data	31.08.2022

Carpi, 31 Agosto 2022

**Oggetto: CONDOMINIO FOLAGHE 19 – 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 19, posto in via delle Folaghe n. 19 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:

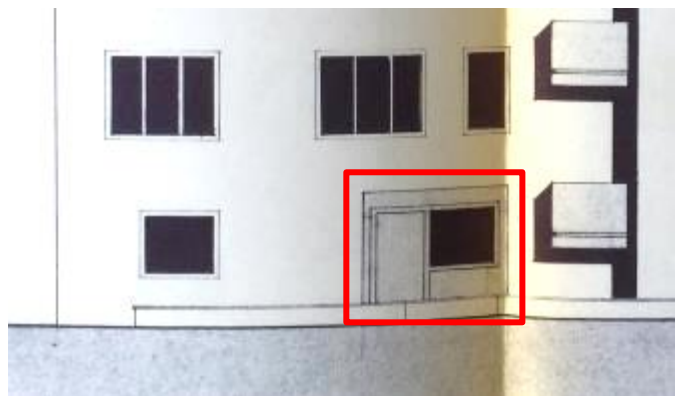
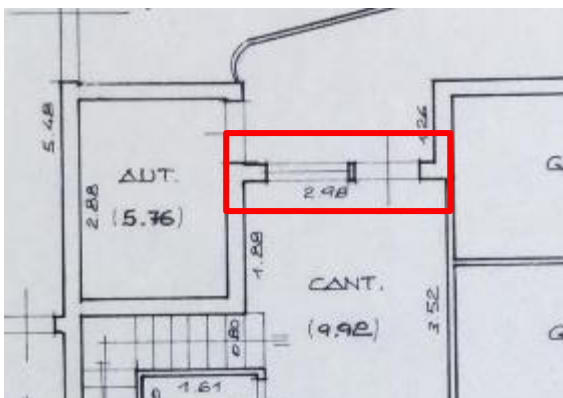
- Concessione Edilizia n. 799/1986, prot. gen. n. 8/25539;
- Concessione Edilizia n. 701/1987, prot. gen. n. 8/10705;
- Variante in corso d'opera n. 3710/1987, prot. gen. n. 8/43035;
- Variante in corso d'opera n. 296/1988, prot. gen. n. 8/4388;
- Dichiarazione di abitabilità n. 841840/87 del 24.02.1988.



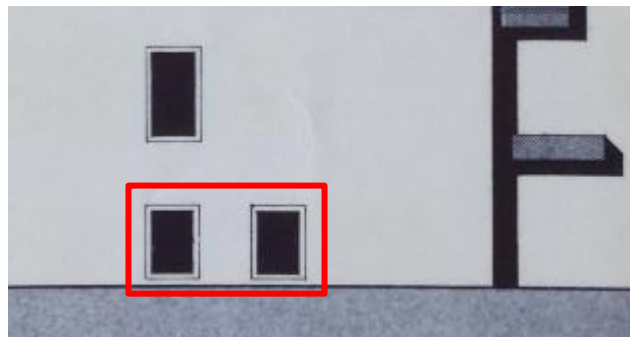
## DIFFORMITÀ DIMENSIONALI APERTURE PIANO SEMINTERRATO

Sono emerse, a livello del piano seminterrato, delle difformità dimensionali relativamente ad alcune aperture presenti, esposte di seguito:

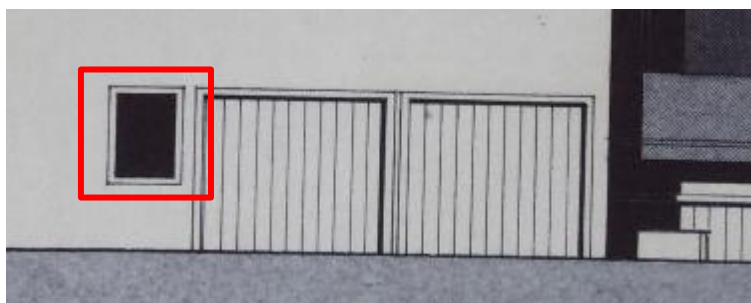
- In corrispondenza del prospetto Ovest, la porta e la finestra del locale cantina risultano posizionate in maniera leggermente differente rispetto a quanto rappresentato nella Variante in corso d'opera 296/1988:



- In corrispondenza del prospetto Sud, sono presenti due finestre aventi altezza inferiore rispetto a quanto rappresentato nella Variante in corso d'opera 296/1988:



- In corrispondenza del prospetto Nord, è presente una finestra non allineata con le porte dei garage laterali perché di altezza più piccola rispetto a quella rappresentata nella Variante in corso d'opera 296/1988:

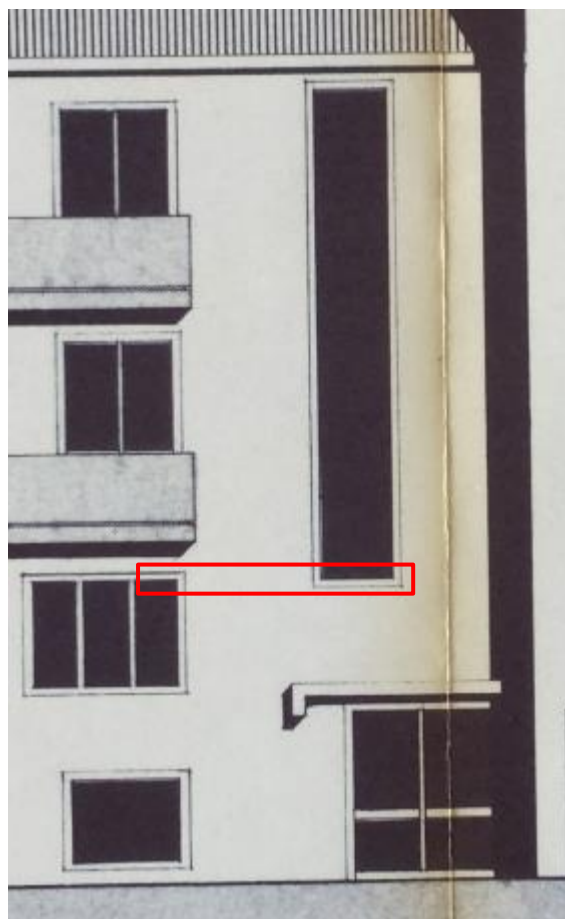


Le dimensioni delle aperture sopracitate non sono specificate in nessun elaborato allegato alla suddetta variante, dunque, considerando i materiali utilizzati e non notando rimaneggiamenti nell'intonaco, si ritiene che tali variazioni siano riconducibili ad una modifica progettuale in fase di costruzione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

### FINESTRA VANO SCALA

La finestra del vano scale è stata realizzata in una posizione leggermente differente rispetto a quanto riportato nella Variante in corso d'opera 296/1988, dato che l'estremità inferiore di questa dovrebbe essere spostata più in basso di quella superiore della finestra laterale, collocata al primo piano.

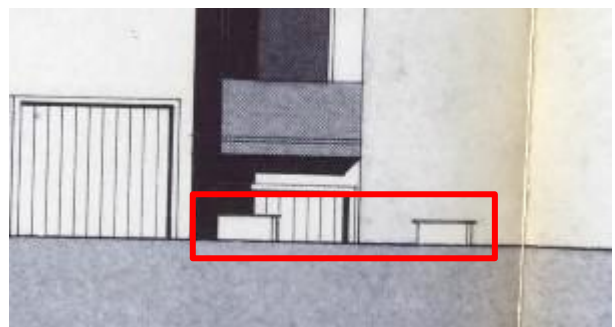
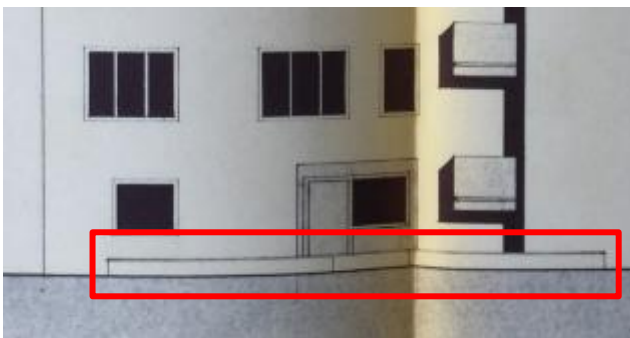
Come per le difformità precedenti, la mancanza di quote negli elaborati grafici allegati alla variante unita ai materiali usati e all'assenza di rimaneggiamenti nell'intonaco fanno sì che tale difformità sia da considerarsi come una tolleranza costruttiva, dovuta al mancato aggiornamento degli elaborati grafici in relazione alla modifica progettuale attuata nel corso della costruzione dell'immobile.





## MURI DI CONTENIMENTO RAMPA

I muri di contenimento laterale della rampa risultano parzialmente differenti rispetto a quanto indicato nella Variante in corso d'opera 296/1988, dato che la parte fuori terra è costituita da ringhiere metalliche e non da setti pieni in cls:

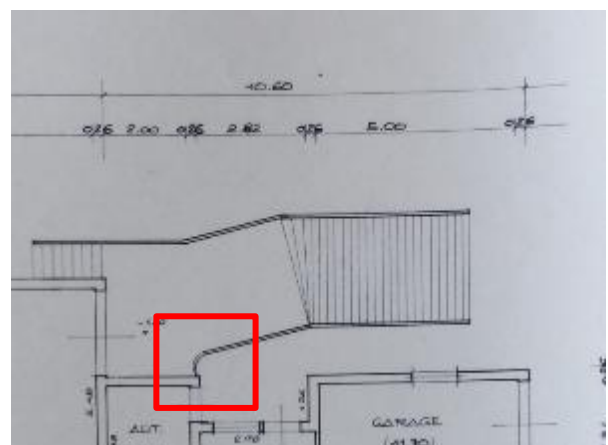


Considerando i materiali utilizzati, il loro stato attuale e non notando rimaneggiamenti, si ritiene che tale variazione sia riconducibile ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'immobile e che la difformità derivante sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati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

## RACCORDO RAMPA-EDIFICIO

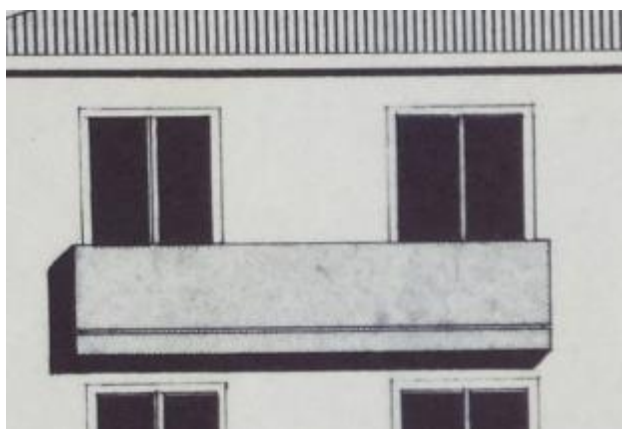
Il tratto terminale del muro di contenimento laterale della rampa si raccorda con la muratura dell'edificio in maniera rettilinea, diversamente da quanto riportato nella Variante in corso d'opera 296/1988, dove il raccordo è curvilineo.

Visto che non emergono rimaneggiamenti nella zona 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. Pertanto si ritiene che possa rientrare all'interno delle tolleranze costruttive.



## RINGHIERE BALCONI

Dal rilievo dello stato di fatto è emerso come i parapetti di tutti i balconi esistenti siano parzialmente diversi da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 296/1988. Tale diversità è riscontrabile sia nella loro metà superiore, dove i parapetti in cls si interrompono per lasciar spazio poi a ringhiere metalliche con pannelli vetrati interni, sia nella loro parte inferiore, dove è presente una fessura, collocata al centro del pannello frontale, che va ad ospitare la bocchetta del gocciolatoio.



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

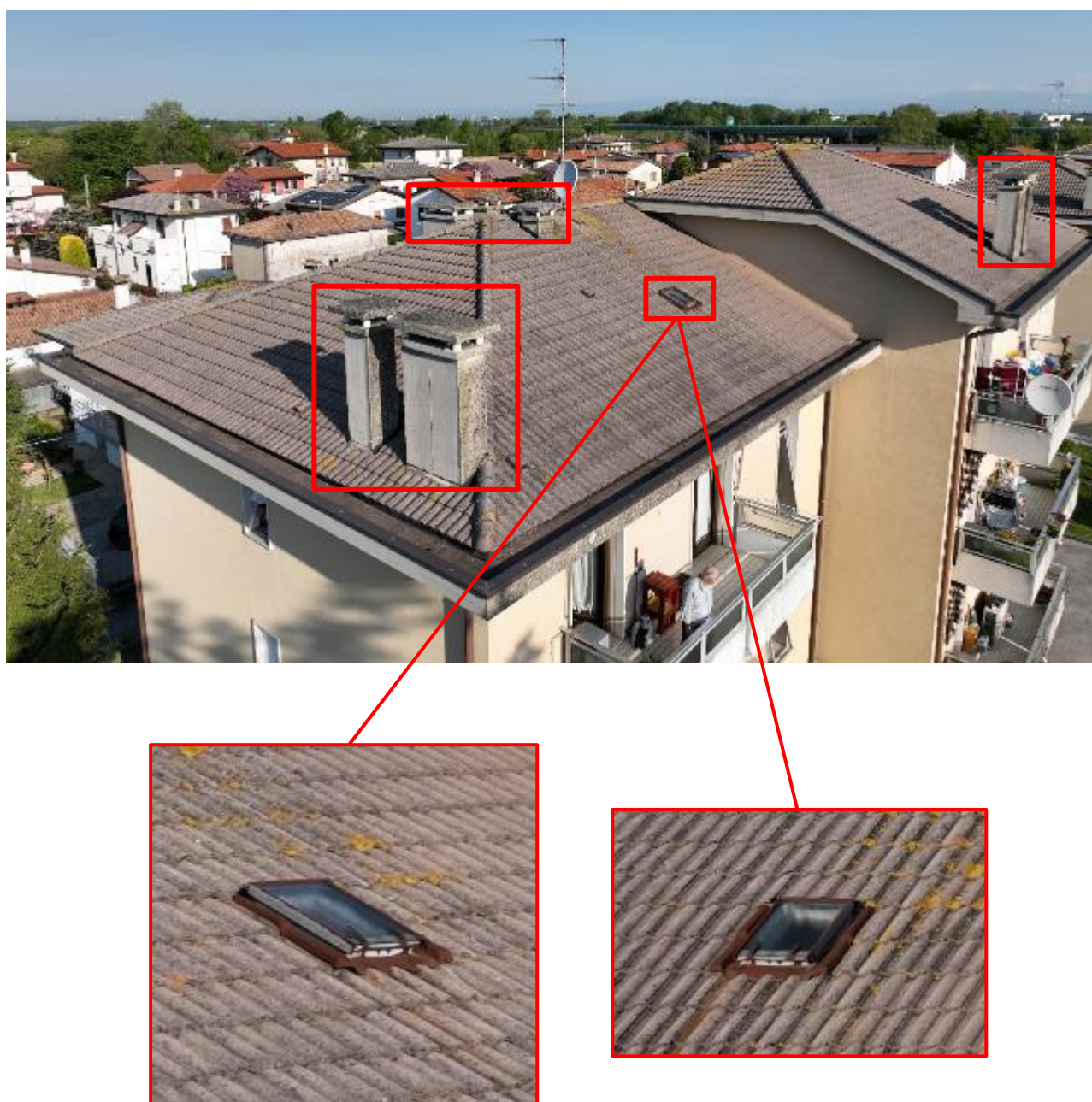


## CAMINI E LUCERNARIO IN COPERTURA

Non è possibile verificare la legittimità dei camini e del lucernario realizzati in copertura in quanto nella Variante in corso d'opera 296/1988 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.

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. 841840/87 in data 24.02.1988.





ENERPLAN S.p.a.  
Società di Ingegneria  
Via Donati, 41 - Carpi (MO)

Ricordiamo che tale analisi è comprensiva dell'intero immobile, anche se il piano seminterrato 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.

Enerplan S.p.a

Spett.le  
INSULA S.p.A.  
Via delle Folaghe, 21  
30173 Favaro Veneto (VE)

**c.a. Ing. V. Rampado**

Cod.	1038.E2638
Op.	ME
Data	31.08.2022

Carpi, 31 Agosto 2022

**Oggetto: CONDOMINIO FOLAGHE 21 – 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 21, posto in via delle Folaghe n. 21 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:

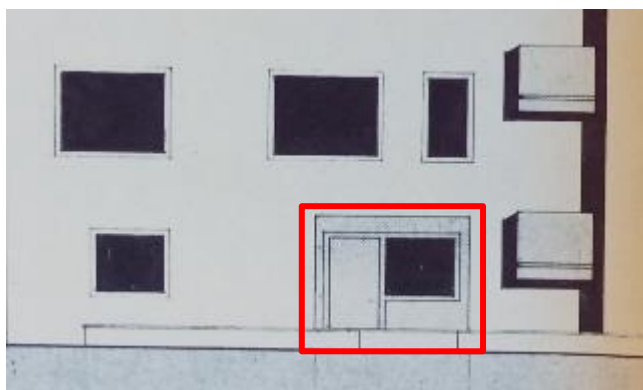
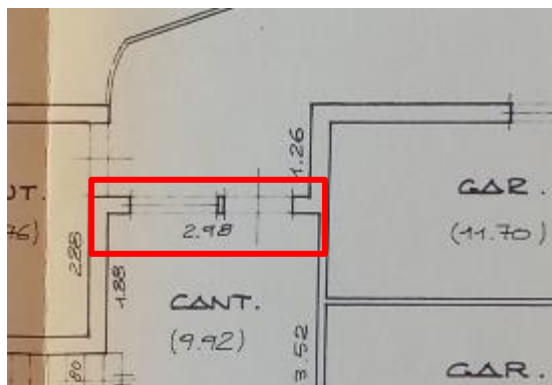
- Concessione Edilizia n. 800/1986, prot. gen. n. 8/25538;
- Concessione Edilizia n. 403/1988, prot. gen. n. 8/05981;
- Dichiarazione di abitabilità n. 829865/88 del 23.09.1988.



## DIFFORMITA' DIMENSIONALI APERTURE PIANO SEMINTERRATO

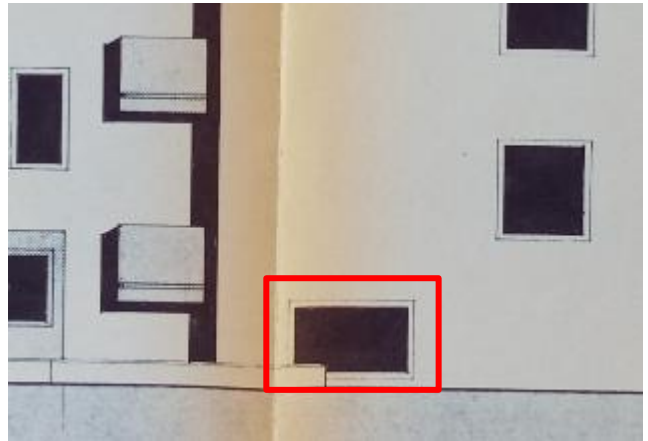
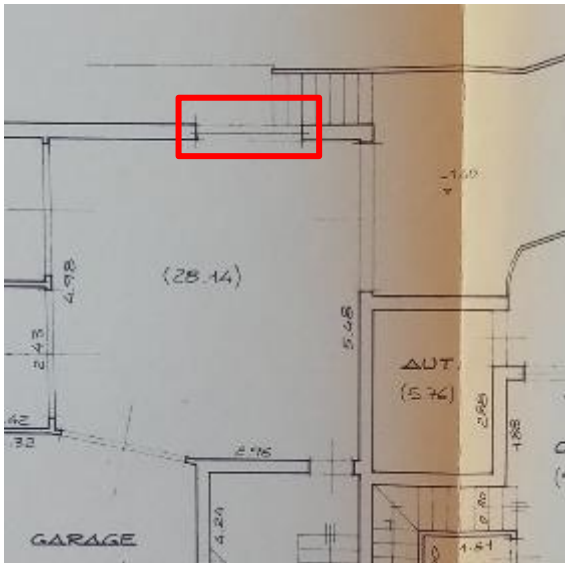
Sono emerse, a livello del piano seminterrato, delle difformità dimensionali relativamente ad alcune aperture presenti, esposte di seguito:

- In corrispondenza del prospetto Ovest, la porta e la finestra del locale cantina risultano posizionate in maniera leggermente differente rispetto a quanto rappresentato nella Concessione Edilizia 800/1986:

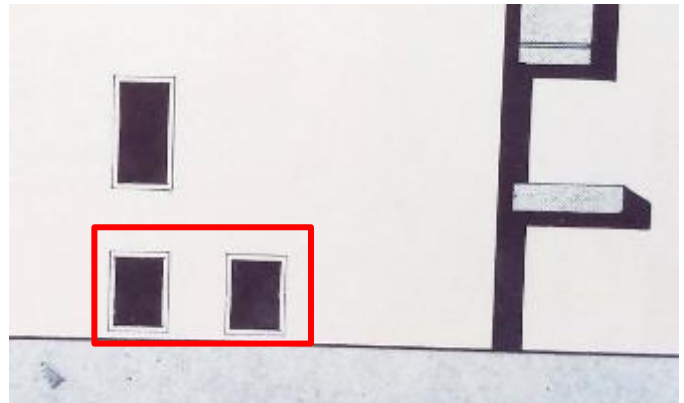


- Sempre in corrispondenza del sopraccitato prospetto, la finestra dello spazio antistante i garages si trova spostata rispetto a quanto rappresentato nella Concessione Edilizia 800/1986, non essendo più così di fronte alla scala esterna ma a lato di questa:



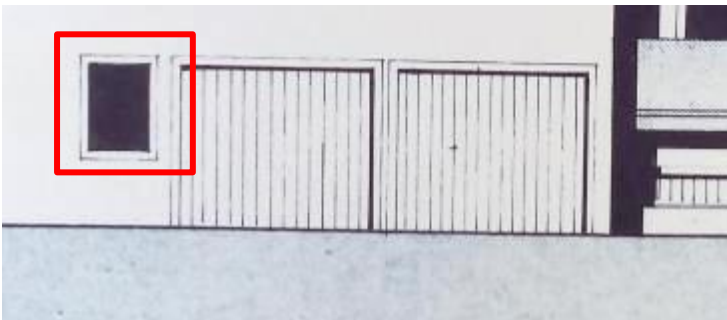


- In corrispondenza del prospetto Sud, sono presenti due finestre aventi altezza inferiore rispetto a quanto rappresentato nella Concessione Edilizia 800/1986:





- In corrispondenza del prospetto Nord, è presente una finestra non allineata con le porte dei garage laterali perché di altezza più piccola rispetto a quella rappresentata nella Concessione Edilizia 800/1986:

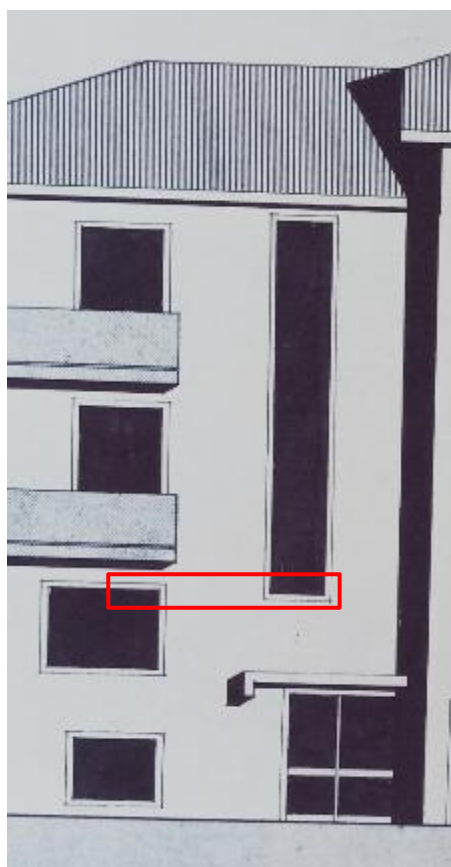


Le dimensioni delle aperture sopraccitate non sono specificate in alcun elaborato grafico allegato alla suddetta Concessione Edilizia, dunque, considerando i materiali utilizzati e non notando rimaneggiamenti nell'intonaco, si ritiene che tali variazioni siano riconducibili ad una modifica progettuale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

### FINESTRA VANO SCALA

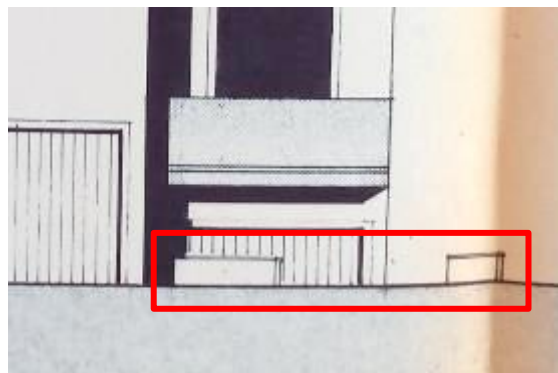
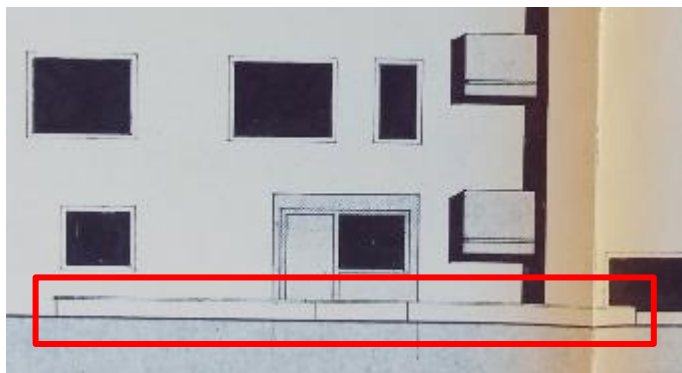
La finestra del vano scale è stata realizzata in una posizione leggermente differente rispetto a quanto riportato nella Concessione Edilizia 800/1986, dato che l'estremità inferiore di questa dovrebbe essere spostata più in basso di quella superiore della finestra laterale, collocata al primo piano.

Come per le difformità precedenti, la mancanza di quote negli elaborati grafici allegati alla concessione unita ai materiali usati e all'assenza di rimaneggiamenti nell'intonaco fanno sì che tale difformità sia da considerarsi come una tolleranza costruttiva, dovuta al mancato aggiornamento degli elaborati grafici in relazione alla modifica progettuale attuata nel corso della costruzione dell'immobile.



## MURI DI CONTENIMENTO RAMPA

I muri di contenimento laterale della rampa risultano parzialmente differenti rispetto a quanto indicato nella Concessione Edilizia 800/1986, dato che la parte fuori terra è costituita da ringhiere metalliche e non da setti pieni in cls:

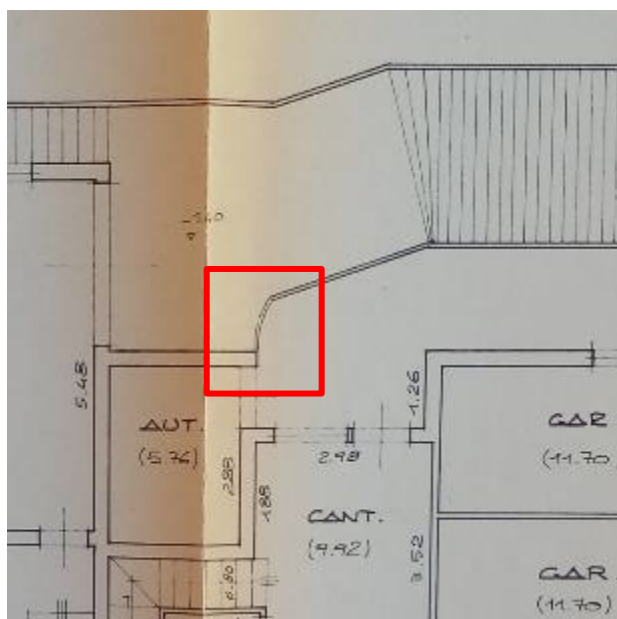
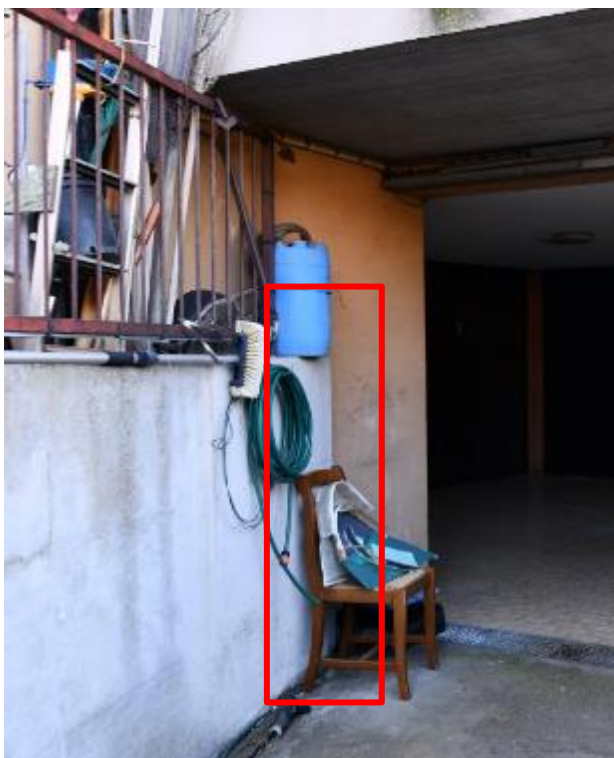


Considerando i materiali utilizzati, il loro stato attuale e non notando rimaneggiamenti, si ritiene che tale variazione sia riconducibile ad una modifica progettuale attuata in fase di costruzione dell'immobile e che tale difformità sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati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

## RACCORDO RAMPA-EDIFICIO

Il tratto terminale del muro di contenimento laterale della rampa si raccorda con la muratura dell'edificio in maniera rettilinea, diversamente da quanto riportato nella Concessione Edilizia 800/1986, dove il raccordo è curvilineo.

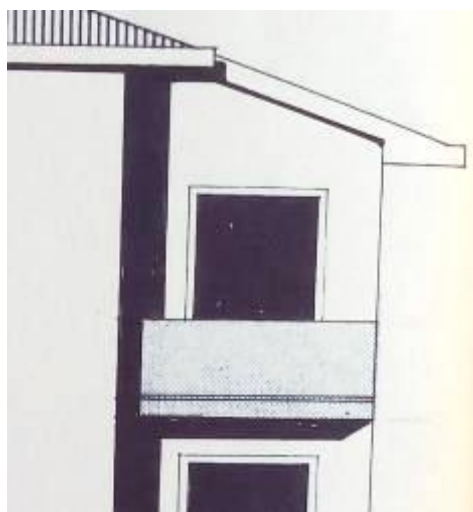
Visto che non emergono rimaneggiamenti nella zona di interesse, si assume tale variazione come una modifica progettuale realizzata in corso d'opera e che tale difformità sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla concessione. Pertanto si ritiene che possa rientrare all'interno delle tolleranze costruttive.





## RINGHIERE BALCONI

Dal rilievo dello stato di fatto è emerso come i parapetti di tutti i balconi esistenti siano parzialmente diversi da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia 800/1986. Tale diversità è riscontrabile sia nella loro metà superiore, dove i parapetti in cls si interrompono per lasciar spazio poi a ringhiere metalliche con pannelli vetrati interni, sia nella loro parte inferiore, dove è presente una fessura, collocata al centro del pannello frontale, che va ad ospitare la bocchetta del gocciolatoio.



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

## CAMINI E LUCERNARIO IN COPERTURA

Non è possibile verificare la legittimità dei camini e del lucernario realizzati in copertura in quanto nella Concessione Edilizia 800/1986 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.

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. 829865/88 in data 23.09.1988.



ENERPLAN S.p.a.  
Società di Ingegneria  
Via Donati, 41 - Carpi (MO)

Ricordiamo che tale analisi è comprensiva dell'intero immobile, anche se il piano seminterrato 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.

Enerplan S.p.a

Spett.le  
INSULA S.p.A.  
Via delle Folaghe, 23  
30173 Favaro Veneto (VE)

**c.a. Ing. V. Rampado**

Cod.	1038.E2638
Op.	ME
Data	31.08.2022

Carpi, 31 Agosto 2022

**Oggetto: CONDOMINIO FOLAGHE 23 – 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 23, posto in via delle Folaghe n. 23 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. 798/1986, prot. gen. n. 8/25540;
- Concessione Edilizia n. 403/1988, prot. gen. n. 8/05981;
- Dichiarazione di abitabilità n. 829864/88 del 23.09.1988.

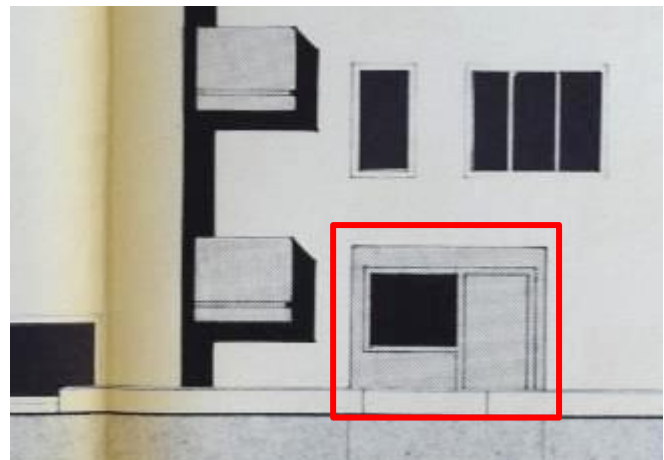
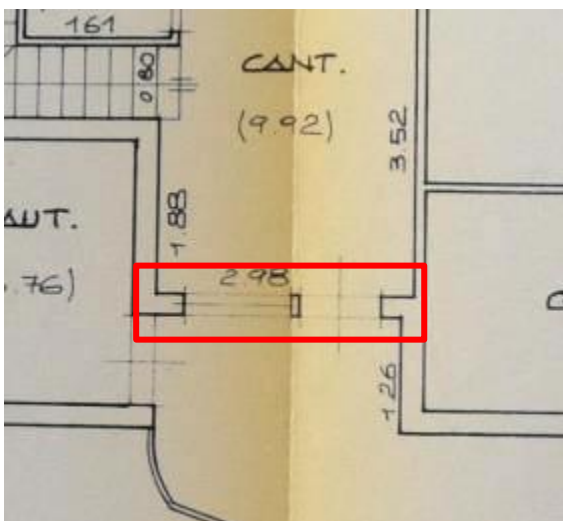




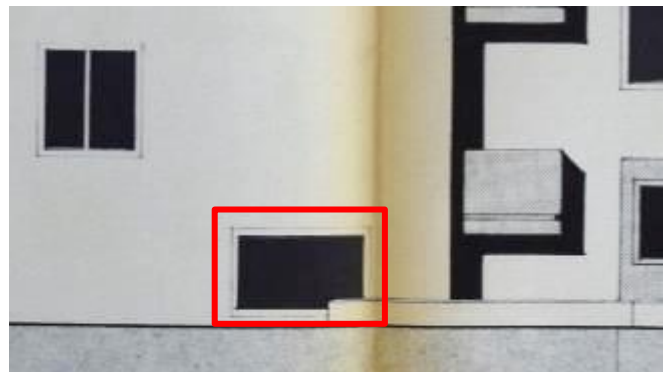
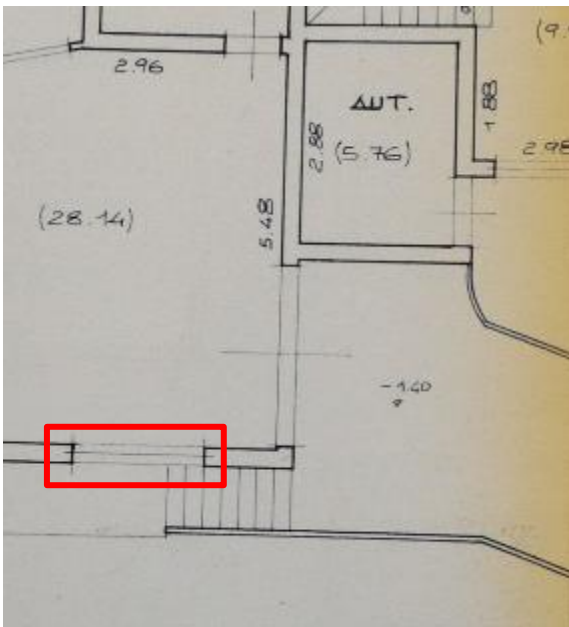
### DIFFORMITA' DIMENSIONALI APERTURE PIANO SEMINTERRATO

Sono emerse, a livello del piano seminterrato, delle difformità dimensionali relativamente ad alcune aperture presenti, esposte di seguito:

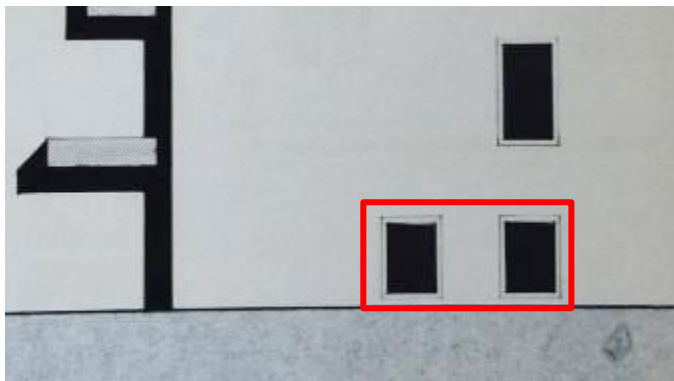
- In corrispondenza del prospetto Est, la porta e la finestra del locale cantina risultano posizionate in maniera leggermente differente rispetto a quanto rappresentato nella Concessione Edilizia 798/1986:



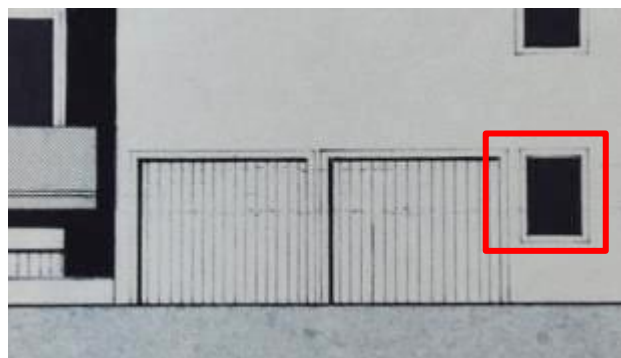
- Sempre in corrispondenza del sopraccitato prospetto, la finestra dello spazio antistante i garages si trova spostata rispetto a quanto rappresentato nella Concessione Edilizia 798/1986, non essendo più così di fronte alla scala esterna ma a lato di questa:



- In corrispondenza del prospetto Sud, sono presenti due finestre aventi altezza inferiore rispetto a quanto rappresentato nella Concessione Edilizia 798/1986:



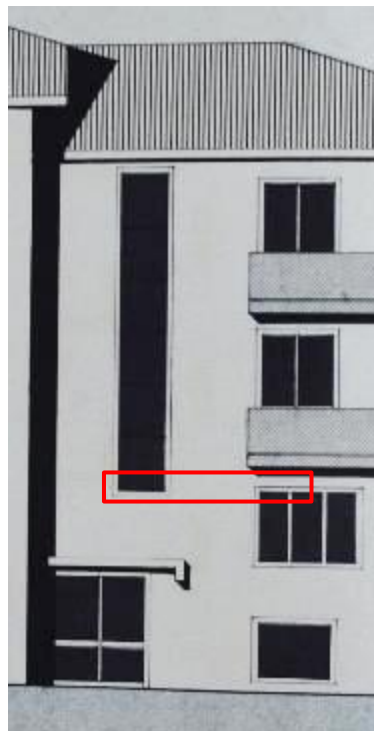
- In corrispondenza del prospetto Nord, è presente una finestra non allineata con le porte dei garages laterali perché di altezza più piccola rispetto a quella rappresentata nella Concessione Edilizia 798/1986:



Le dimensioni delle aperture sopracitate non sono specificate in nessun elaborato allegato alla suddetta Concessione Edilizia, dunque, considerando i materiali utilizzati e non notando rimaneggiamenti nell'intonaco, 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 concessione. Pertanto possono essere valutate come tolleranze costruttive.

## FINESTRA VANO SCALA

La finestra del vano scale è stata realizzata in una posizione leggermente differente rispetto a quanto riportato nella Concessione Edilizia 798/1986, dato che l'estremità inferiore di questa dovrebbe essere spostata più in basso di quella superiore della finestra laterale, collocata al primo piano.

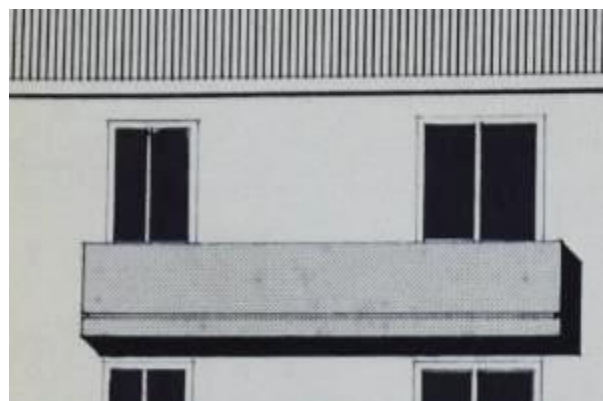


Come per le difformità precedenti, la mancanza di quote negli elaborati grafici allegati alla concessione unita ai materiali usati e all'assenza di rimaneggiamenti nell'intonaco fanno sì che tale difformità sia da considerarsi come una tolleranza costruttiva, dovuta al mancato aggiornamento degli elaborati grafici in relazione alla modifica progettuale attuata nel corso della costruzione dell'immobile.



## RINGHIERE BALCONI

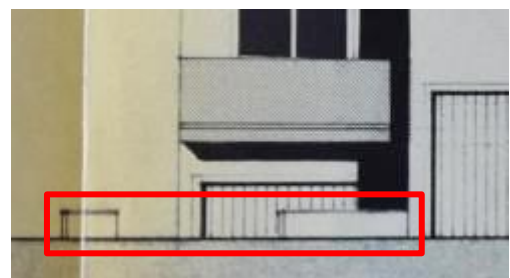
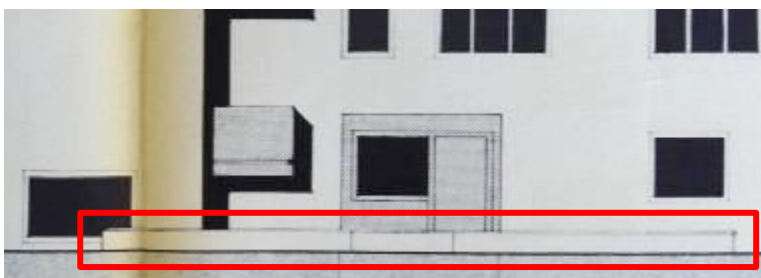
Dal rilievo dello stato di fatto è emerso come i parapetti di tutti i balconi esistenti siano parzialmente diversi da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia 798/1986. Tale diversità è riscontrabile sia nella loro metà superiore, dove i parapetti in cls si interrompono per lasciar spazio poi a ringhiere metalliche con pannelli vetrati interni, sia nella loro parte inferiore, dove è presente una fessura, collocata al centro del pannello frontale, che va ad ospitare la bocchetta del gocciolatoio.



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

## MURI DI CONTENIMENTO RAMPA

I muri di contenimento laterale della rampa risultano parzialmente differenti rispetto a quanto indicato nella Concessione Edilizia 798/1986, dato che la parte fuori terra è costituita da ringhiere metalliche e non da setti pieni in cls:

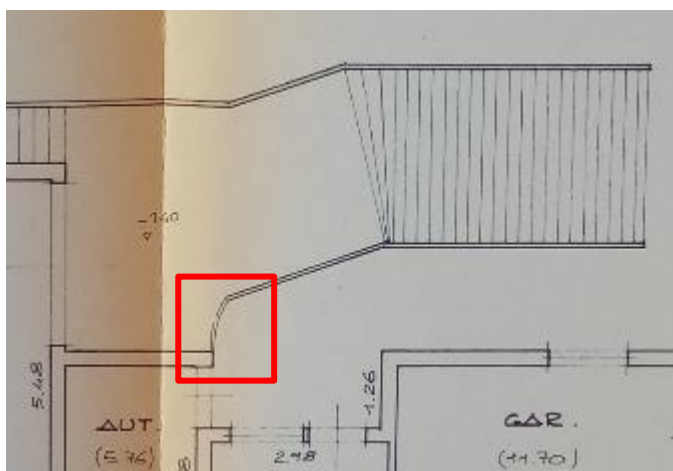


Considerando i materiali utilizzati, il loro stato attuale e non notando rimaneggiamenti, si ritiene che tale variazione sia riconducibile ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'immobile e che tale difformità sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla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

## RACCORDO RAMPA-EDIFICIO

Il tratto terminale del muro di contenimento laterale della rampa si raccorda con la muratura dell'edificio in maniera rettilinea, diversamente da quanto riportato nella Concessione Edilizia 798/1986, dove il raccordo è curvilineo.

Visto che non emergono rimaneggiamenti nella zona di interesse, 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 concessione. Pertanto si ritiene che possa rientrare all'interno delle tolleranze costruttive.





## CAMINI E LUCERNARIO IN COPERTURA

Non è possibile verificare la legittimità dei camini e del lucernario realizzati in copertura in quanto nella Concessione Edilizia 798/1986 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.

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. 829864/88 del 23.09.1988.





ENERPLAN S.p.a.  
Società di Ingegneria  
Via Donati, 41 - Carpi (MO)

Ricordiamo che tale analisi è comprensiva dell'intero immobile, anche se il piano seminterrato 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.

Enerplan S.p.a

Spett.le  
INSULA S.p.A.  
Via delle Folaghe, 25  
30173 Favaro Veneto (VE)

**c.a. Ing. V. Rampado**

Cod.	1038.E2638
Op.	ME
Data	31.08.2022

Carpi, 31 Agosto 2022

**Oggetto: CONDOMINIO FOLAGHE 25 – 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 25, posto in via delle Folaghe n. 25 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. 210/1984, prot. gen. n. 8/04944;
- Concessione Edilizia n. 881/1986, prot. gen. n. 8/28394;
- Variante in corso d'opera n. 1301/1986, prot. gen. n. 8/35742;
- Dichiarazione di abitabilità n. 866226/86 del 27.08.1987.



## FINESTRA VANO SCALA

La finestra del vano scale è stata realizzata in una posizione leggermente differente rispetto a quanto riportato nella Variante in corso d'opera 1310/1986, dato che l'estremità inferiore di questa dovrebbe essere spostata più in basso di quella superiore della finestra laterale, collocata al primo piano.

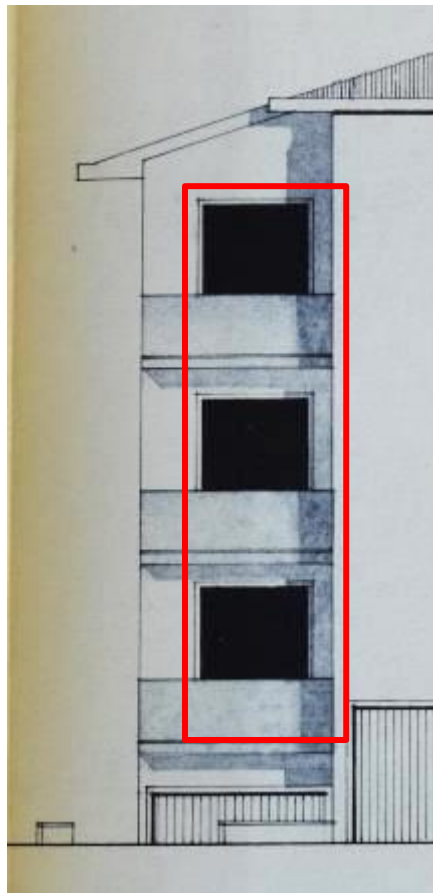


Dal momento che le dimensioni di tutte le aperture presenti nell'edificio non sono specificate in alcun elaborato allegato alla suddetta variante e considerando i materiali utilizzati e l'assenza di rimaneggiamenti nell'intonaco, si assume che tale variazione dimensionale sia riconducibile ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'immobile e che la discrepanza creatasi sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla variante. Pertanto si ritiene questa come una tolleranza di tipo costruttivo.

### PORTEFINESTRE PROSPETTO NORD

Le portefinestre presenti nel prospetto Nord risultano più piccole di quelle rappresentate negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 1310/1986, poiché nella realtà le porzioni di muratura ai lati degli infissi appaiono pressoché uguali.

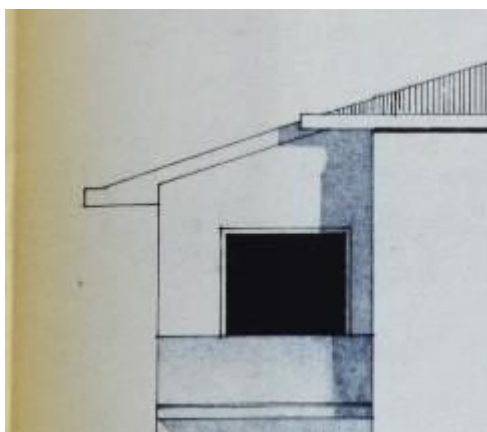
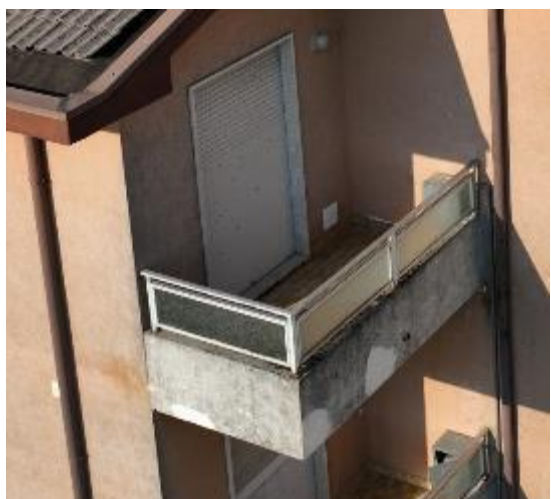
Come per la difformità precedente, la mancanza di quote negli elaborati grafici allegati alla variante unita ai materiali usati e all'assenza di rimaneggiamenti nell'intonaco fanno sì che tale difformità sia da considerarsi come una tolleranza costruttiva, dovuta al mancato aggiornamento degli elaborati grafici in relazione alla modifica progettuale attuata nel corso della costruzione dell'immobile.





## RINGHIERE BALCONI

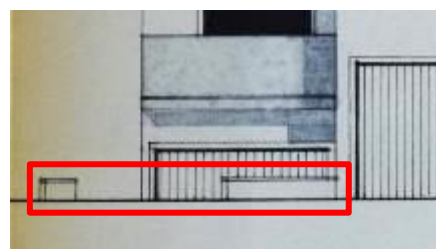
Dal rilievo dello stato di fatto è emerso come i parapetti di tutti i balconi esistenti siano parzialmente diversi da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 1310/1986. Tale diversità è riscontrabile nella loro metà superiore, dove i parapetti in cls si interrompono per lasciar spazio poi a ringhiere metalliche con pannelli vetrati interni.



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

## MURI DI CONTENIMENTO RAMPA

I muri di contenimento laterale della rampa risultano parzialmente differenti rispetto a quanto indicato nella Variante in corso d'opera 1310/1986, dato che la parte fuori terra è costituita da ringhiere metalliche e non da setti pieni in cls:

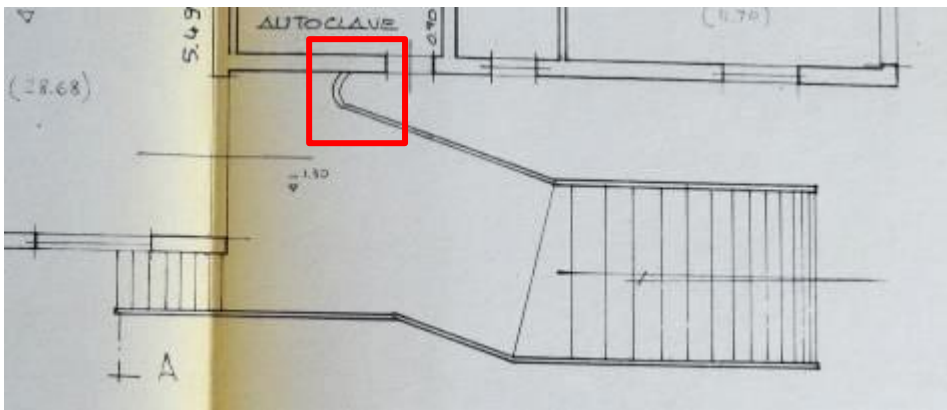


Considerando i materiali utilizzati, il loro stato attuale e non notando rimaneggiamenti, si ritiene che tale variazione sia riconducibile ad una modifica progettuale in fase di costruzione dell'immobile e che tale difformità sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati alla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

## RACCORDO RAMPA-EDIFICIO

Il tratto terminale del muro di contenimento laterale della rampa si raccorda con la muratura dell'edificio in maniera rettilinea, diversamente da quanto riportato nella Variante in corso d'opera 1310/1986, dove il raccordo è curvilineo.

Visto che non emergono rimaneggiamenti nelle superfici della zona di interesse, si assume tale variazione come una modifica progettuale attuata al momento della realizzazione dell'edificio e che tale difformità sia dovuta ad un mancato aggiornamento degli elaborati grafici allegati. Pertanto, si ritiene che questa possa rientrare all'interno delle tolleranze costruttive.





## CAMINI E LUCERNARIO IN COPERTURA

Non è possibile verificare la legittimità dei camini e del lucernario realizzati in copertura in quanto nella Variante in corso d'opera 1310/1986 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.

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. 866226/86 del 27.08.1987.





ENERPLAN S.p.a.  
Società di Ingegneria  
Via Donati, 41 - Carpi (MO)

Ricordiamo che tale analisi è comprensiva dell'intero immobile, anche se il piano seminterrato 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.

Enerplan S.p.a

Spett.le  
INSULA S.p.A.  
Via delle Folaghe, 27  
30173 Favaro Veneto (VE)

**c.a. Ing. V. Rampado**

Cod.	1038.E2638
Op.	ME
Data	31.08.2022

Carpi, 31 Agosto 2022

**Oggetto: CONDOMINIO FOLAGHE 27 – 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 27, posto in via delle Folaghe n. 27 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.

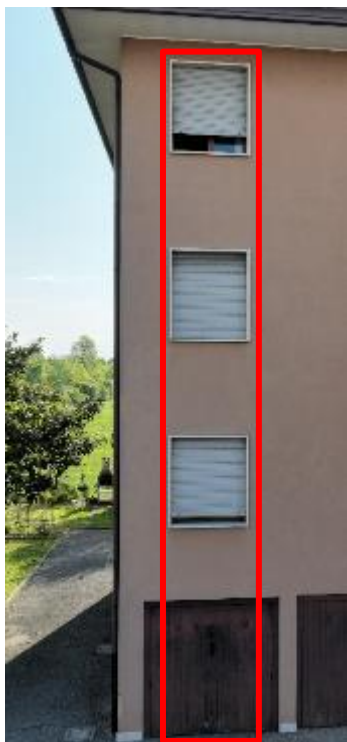
Le pratiche recepite tramite il nostro accesso atti sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 320/1982, prot. gen. n. 8/4142;
- Concessione Edilizia n. 1649/1983, prot. gen. n. 8/22603;
- Variante in corso d'opera n. 1722/1983, prot. gen. n. 8/23754;
- Concessione Edilizia per cambio destinazione d'uso n. 206/1985, prot. gen. n. 8/02067;
- Dichiarazione di abitabilità n. 816181/85 del 15.11.1985.

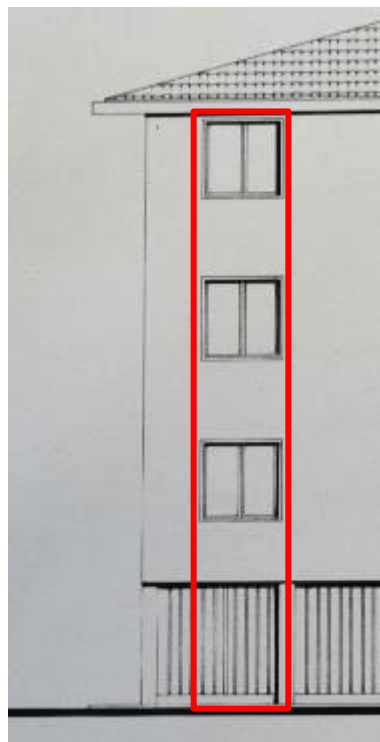


## DIFFORMITÀ POSIZIONAMENTO APERTURE

Sono emerse delle difformità relativamente al posizionamento di alcune aperture presenti rispetto a quanto rappresentato nella Variante in corso d'opera 1722/1983. Tali difformità sono state rilevate in corrispondenza dei prospetti Ovest ed Est.



Prospetto Ovest



Prospetto Est

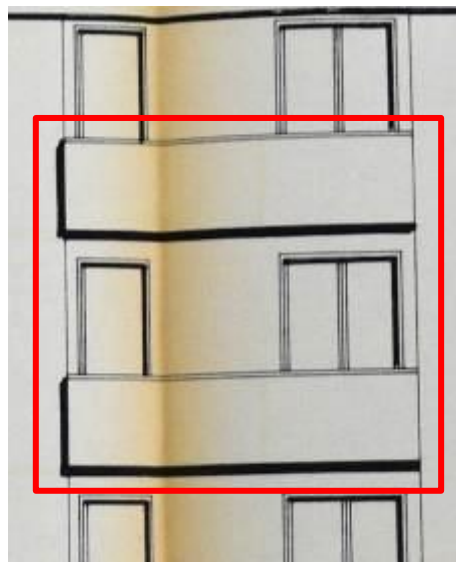


Le dimensioni delle aperture sopraccitate non sono specificate in nessun elaborato allegato alla suddetta variante, dunque, considerando i materiali utilizzati e non notando rimaneggiamenti nell'intonaco, si ritiene che tali variazioni siano riconducibili ad una modifica progettuale in fase di costruzione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



## RINGHIERE BALCONI

Dal rilievo dello stato di fatto è emerso come i parapetti di tutti i balconi esistenti siano parzialmente diversi da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 1722/1983. Tale diversità è riscontrabile nella loro metà superiore, dove i parapetti in cls si interrompono per lasciar spazio poi a ringhiere metalliche con pannelli vetrati interni.



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

## CAMINI E LUCERNARIO IN COPERTURA

Non è possibile verificare la legittimità dei camini e del lucernario realizzati in copertura ed evidenziati in copertura, in quanto nella Variante in corso d'opera 1722/1983 non è presente la pianta della copertura; inoltre, nei prospetti allegati tali elementi non vengono rappresentati graficamente. Si precisa che solo nel prospetto Est è indicato un camino, che trova riscontro nello stato di fatto sia per forma che per posizione.

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. 816181/85 in data 15.11.1985.

### CANNA FUMARIA PROSPETTO SUD

Nel prospetto Sud è ben visibile la presenza di una canna fumaria, che corre lungo tutta l'altezza dell'edificio; come citato in precedenza, non essendo riportati negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 1722/1983 camini ed eventuali canne fumarie esterne, per tale elemento non è possibile di conseguenza verificarne la legittimità.

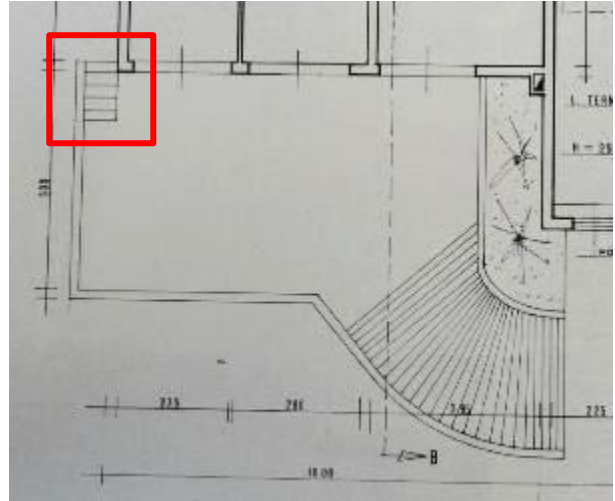


Tenendo conto delle considerazioni già fatte, si ritiene che tale difformità possa rientrare all'interno delle tolleranze costruttive, in quanto, la realizzazione di questo elemento è verosimile che coincida con la costruzione dell'immobile stesso e con quella dei camini.



SCALINI ESTERNI PROSPETTO SUD

Gli scalini esterni, situati in corrispondenza del prospetto Sud, che conducono alla rampa esterna, si trovano in una posizione leggermente differente 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.



### MARCAPIANO SOPRA ZONA INGRESSO COMUNE

Nei prospetti allegati alla Variante in corso d'opera 1722/1983, si osserva la presenza di una fascia marcapiano in corrispondenza della zona d'ingresso, elemento che risulta assente nello stato di fatto dell'edificio.

Visti materiali impiegati, il loro stato attuale e l'assenza di rimaneggiamenti nell'intonaco, si suppone che tale difformità derivi da una modifica progettuale attuata in fase di realizzazione dell'edificio e il conseguente mancato aggiornamento degli elaborati grafici fa sì che essa sia da ritenere una tolleranza costruttiva.



### ERRORE TRASCRIZIONE IN DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ

Si precisa che per la dichiarazione di abitabilità n. 816181/85 del 15.11.1985 è stato riscontrato un errore di trascrizione dei dati. Infatti, gli atti autorizzativi indicati all'interno del documento sono quelli relativi all'edificio vicino, situato cioè in Via delle Fologhe n. 29 a Favaro Veneto. Anche la dichiarazione di abitabilità di quest'ultimo presenta lo stesso errore, ossia al suo interno gli atti riportati sono quelli dell'edificio oggetto di tale analisi.

ENERPLAN S.p.a.  
Società di Ingegneria  
Via Donati, 41 - Carpi (MO)

Ricordiamo che tale analisi è comprensiva dell'intero immobile, anche se il piano seminterrato 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.

Enerplan S.p.a

Spett.le  
INSULA S.p.A.  
Via delle Folaghe, 29  
30173 Favaro Veneto (VE)

**c.a. Ing. V. Rampado**

Cod.	1038.E2638
Op.	ME
Data	31.08.2022

Carpi, 31 Agosto 2022

**Oggetto: CONDOMINIO FOLAGHE 29 – 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 29, posto in via delle Folaghe n. 29 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. 322/1982, prot. gen. n. 8/04141;
- Concessione Edilizia n. 1649/1983, prot. gen. n. 8/22603;
- Variante in corso d'opera n. 1723/1983, prot. gen. n. 8/23750;
- Concessione Edilizia per cambio destinazione d'uso n. 205/1985, prot. gen. n. 8/02068;
- Dichiarazione di abitabilità n. 816180/85 del 15.11.1985.

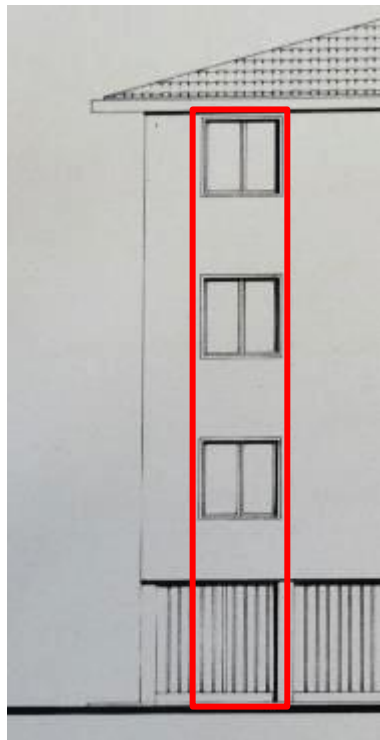


## DIFFORMITÀ POSIZIONAMENTO APERTURE

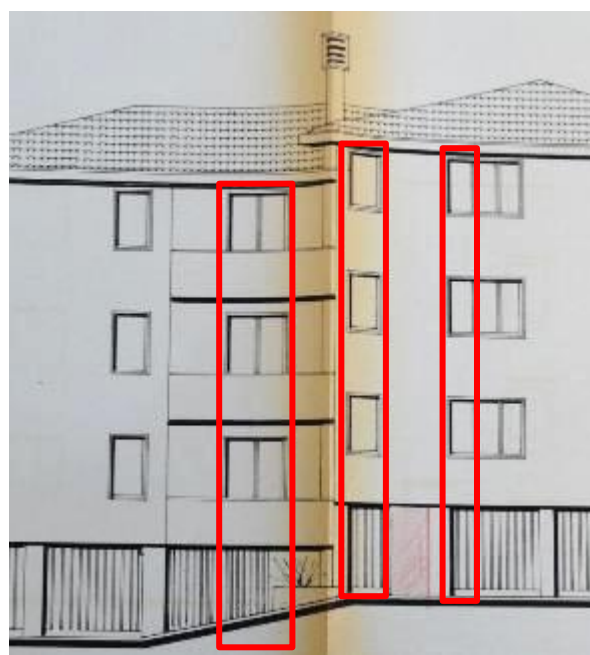
Sono emerse delle difformità relativamente al posizionamento di alcune aperture presenti rispetto a quanto rappresentato nella Variante in corso d'opera 1723/1983. Tali difformità sono state rilevate in corrispondenza dei prospetti Ovest ed Est.



Prospetto Ovest



Prospetto Est

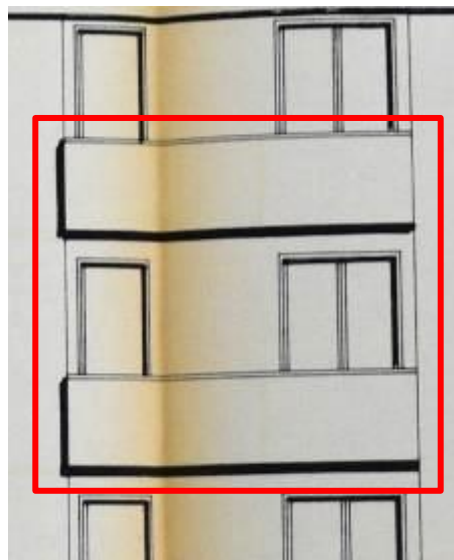




Le dimensioni delle aperture sopraccitate non sono specificate in nessun elaborato allegato alla suddetta variante, dunque, considerando i materiali utilizzati e non notando rimaneggiamenti nell'intonaco, si ritiene che tali variazioni siano riconducibili ad una modifica progettuale in fase di costruzione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

## RINGHIERE BALCONI

Dal rilievo dello stato di fatto è emerso come i parapetti di tutti i balconi esistenti siano parzialmente diversi da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 1723/1983. Tale diversità è riscontrabile nella loro metà superiore, dove i parapetti in cls si interrompono per lasciar spazio poi a ringhiere metalliche con pannelli vetrati interni.



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

## CAMINI E LUCERNARIO IN COPERTURA

Non è possibile verificare la legittimità dei camini e del lucernario realizzati in copertura ed evidenziati in rosso, in quanto nella Variante in corso d'opera 1723/1983 non è presente la pianta della copertura; inoltre, nei prospetti allegati tali elementi non vengono rappresentati graficamente. Si precisa che solo nel prospetto Est è indicato un camino, che trova riscontro nello stato di fatto sia per forma che per posizione.

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. 816180/85 in data 15.11.1985.

### CANNA FUMARIA PROSPETTO SUD

Nel prospetto Sud è ben visibile la presenza di una canna fumaria, che corre lungo tutta l'altezza dell'edificio; come citato in precedenza, non essendo riportati negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera 1723/1983 camini ed eventuali canne fumarie esterne, per tale elemento non è possibile di conseguenza verificarne la legittimità.

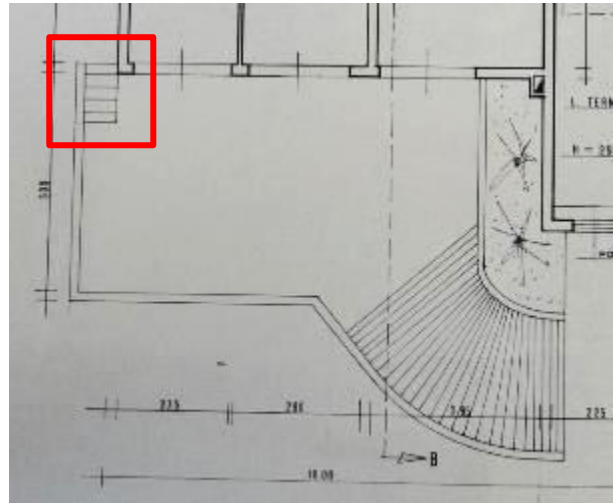


Tenendo conto delle considerazioni già fatte, si ritiene che tale difformità possa rientrare all'interno delle tolleranze costruttive, in quanto, la realizzazione di questo elemento è verosimile che coincida con la costruzione dell'immobile stesso e con quella dei camini.



SCALINI ESTERNI PROSPETTO SUD

Gli scalini esterni, situati in corrispondenza del prospetto Sud, che conducono alla rampa esterna, si trovano in una posizione leggermente differente 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.

### MARCAPIANO SOPRA ZONA INGRESSO COMUNE

Nei prospetti allegati alla Variante in corso d'opera 1723/1983, si osserva la presenza di una fascia marcapiano in corrispondenza della zona d'ingresso, elemento che risulta assente nello stato di fatto dell'edificio.

Visti materiali impiegati, il loro stato attuale e l'assenza di rimaneggiamenti nell'intonaco, si suppone che tale difformità derivi da una modifica progettuale attuata in fase di realizzazione dell'edificio e il conseguente mancato aggiornamento degli elaborati grafici fa sì che essa sia da ritenere una tolleranza costruttiva.



### ERRORE TRASCRIZIONE IN DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ

Si precisa che per la dichiarazione di abitabilità n. 816180/85 del 15.11.1985 è stato riscontrato un errore di trascrizione dei dati. Infatti, gli atti autorizzativi indicati all'interno del documento sono quelli relativi all'edificio vicino, situato cioè in Via delle Fologhe n. 27 a Favaro Veneto. Anche la dichiarazione di abitabilità di quest'ultimo presenta lo stesso errore, ossia al suo interno gli atti riportati sono quelli dell'edificio oggetto di tale analisi.

ENERPLAN S.p.a.  
Società di Ingegneria  
Via Donati, 41 - Carpi (MO)

Ricordiamo che tale analisi è comprensiva dell'intero immobile, anche se il piano seminterrato 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.

Enerplan S.p.a