La presente relazione riguarda la richiesta del Parere Preventivo ai sensi della Legge Regionale 16/2018 artt. 3 e 4 presentata con pratica MUDE n. 010012720000473444 2021, per l'edificio sito in Torino via Somalia n. 108 int.12M, censito al N.C.E.U. al Foglio 1489 Mappale 426 subb. 1, 2 e 3

PREMESSA

L'immobile è attualmente costituito da n. 3 unità residenziali, una al piano rialzato e due al piano primo con relative cantine di pertinenza situate al piano semi-interrato, disposte come nell'allegato Elaborato Grafico alla voce "stato di fatto".



presente richiesta di parere preventivo, allo scopo di accorpare le unità immobiliari attualmente esistenti nell'edificio e realizzare all'interno del fabbricato un'unica unità unifamiliare a destinazione residenziale con la contestuale riqualificazione strutturale ed energetica dell'immobile su descritto.

DESCRIZIONE DELL'AREA SU CUI SORGE L'EDIFICIO

L'immobile risulta inquadrato dalla Tavola 1 del P.R.G.C. come segue:

Zona normativa:	Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60
Area normativa:	Misto M1
Ambito:	Zona beta

come da Estratto Urbanistico allegato all'istanza.

CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA-CATASTALE

L'immobile con accesso carraio da via Somalia n. 108 int.12M, presenta un androne carraio che giunge fino al cortile interno, dalla quale è possibile l'ingresso all'autorimessa.
Al corpo di fabbrica principale si accede mediante ingresso pedonale situato sul muro di confine con l'accesso carraio, da qui è possibile raggiungere la scala di accesso al piano cantine di pertinenza dei tre alloggi di cui è costituito l'edificio.
Al piano rialzato è presente un unico alloggio costituito da: ingresso, bagno, cucina, due camere e un balcone con affaccio su cortile interno.

Dalla scala comune è possibile raggiungere il piano primo, sulla quale insistono due alloggi, il primo costituito da: ingresso, bagno, cucina, ripostiglio, camera e balcone con affaccio su cortile interno; il secondo composto da: ingresso, bagno, cucina, due camere e balcone.

Tutti i vani degli alloggi, ad eccezione degli ingressi e del ripostiglio dell'alloggio sito al primo piano, godono di aero-illuminazione diretta.

Per riuscire ad avere un quadro complessivo dello stato attuale dell'immobile, occorre puntualizzare che:

- Per l'edificazione del piano cantine e del piano rialzato ad uso residenziale è stata presentata licenza 1954-1-70002 con successiva abitabilità prot. 1959-2-60006;
- Con licenza 1963-1-50255 è stata concessa la realizzazione dell'autorimessa privata insistente sul suolo dell'interno cortile;
- Nel 1968 è stata richiesta autorizzazione per la sopraelevazione con la presentazione della pratica edilizia 1968-1-30247 con successiva licenza di abitazione 1971-2-40029.
- Con la SCIA in sanatoria di cui all'art.37-4 con prot. n. 2020-9-20467 sono state sanate alcune difformità, ed è stata rilasciata presa d'atto in data 26/03/2021.

L'immobile ad oggi risulta legittimamente realizzato, lo stato depositato in Comune e la situazione dichiarata in Catasto risultano allineate tra loro e conformi allo stato di fatto, si allega alla presente relazione copia delle planimetrie catastali e si riporta l'elenco degli immobili residenziali di cui è composto l'edificio:

Ubicazione	**Foglio**	**Part.**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
TORINO (TO) VIA SOMALIA, 108 Piano T	1489	427	1	zona3 cat. A/3	5	4 vani	Euro:371,85
TORINO (TO) VIA SOMALIA, 108 Piano 1	1489	427	2	zona3 cat. A/3	5	3 vani	Euro:278,89
TORINO (TO) VIA SOMALIA, 108 Piano 1	1489	427	3	zona3 cat. A/3	5	4 vani	Euro:371,85

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

L'interesse della proprietà è quello di accorpare le tre unità immobiliari di cui oggi è costituito l'immobile principale, allo scopo di realizzare un'unica residenza unifamiliare. Gli interventi prevedono una riqualificazione globale dell'edificio, sia dal punto di vista strutturale che energetico.
Le opere previste riguardano l'aumento della S.L.P. mediante opere interne, all'interno della sagoma attuale dell'edificio, opere conformi al P.T.R. della regione Piemonte.

1- OPERE STRUTTURALI

Il comune di Torino, con delibera della Giunta Regionale n.6-887 del 30/12/2019, è passato da zona sismica 4 a 3 (zona che può essere soggetta a forti terremoti ma rari), l'ing. Angelo Sado in qualità di ingegnere strutturale ha redatto una relazione esplicativa, allegata alla presente richiesta di Parere Preventivo, nella quale vengono illustrate le migliorie alla struttura, anche dal punto di vista sismico, per rendere l'edificio più sicuro.

2 – DISPOSIZIONE INTERNA

Il piano rialzato ed il piano primo andranno a costituire un'unica unità, senza modifica dell'attuale destinazione d'uso residenziale, ciò sarà possibile accorpando i tre alloggi attualmente esistenti. L'attuale accesso al fabbricato principale verrà mantenuto e servirà da ingresso alla nuova unità unifamiliare.
Per la nuova unità abitativa, come meglio esplicato nel progetto, verranno rispettate le caratteristiche previste per i locali interni dall'art. 77 del Regolamento Edilizio della città di Torino, ed in particolare:

- L'altezza interna dei locali sia principali che accessori situati al piano rialzato e al piano primo, misurata da pavimento a soffitto, sarà mantenuta ad una misura maggiore o uguale a 2,70 m;
- All'interno dell'unità unifamiliare sarà garantita per ogni abitante una superficie abitabile non inferiore ai 14,00 mq;
- Il soggiorno con angolo cottura, insistente al piano rialzato, avrà una superficie maggiore di 14,00 mq;
- Le stanze da letto, poste al piano primo, avranno superficie superiore ai 14,00 mq;
- I nuovi servizi igienici, sia quello principale al piano rialzato che quello con accesso dall'antibagno al piano primo, avranno superficie non inferiore ai 3,00 mq e larghezza non inferiore a 1,50 m e saranno dotati di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo;
- Il secondo servizio situato al piano primo, con accesso diretto da camera avrà una superficie complessiva superiore a 1,10 mq ed una larghezza minima non inferiore a 0,90 m;

- Tutti i locali, eccetto quelli destinati a locali antibagno e ripostiglio fruiranno di aerazione ed illuminazione diretta, i locali non forniti di apertura verso l'esterno saranno dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria e non è prevista l'installazione di apparecchi a fiamma libera al loro interno;
- Per ciascun locale principale, la superficie finestrata apribile non sarà inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento, come dimostrato dai calcoli allegati alla presente relazione;
- I locali antibagno che precederanno i servizi igienici saranno aerati mediante impianto di aspirazione meccanica ed avranno superficie non inferiore a 1,10 mq con lato minimo non minore di 0,90m.

Al piano rialzato dell'edificio si svilupperà la zona giorno open space ed il servizio igienico principale anteceduto dal locale anti-bagno, per garantire ai locali la superficie aeroilluminante in conformità al Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, sono state previste delle modifiche dei prospetti, che concernono l'apertura di un'ampia portafinestra sulla facciata lato cortile e due finestre sulla facciata lato strada, una destinata ad incrementare la luminosità della zona giorno e l'altra per garantire aerazione diretta al nuovo servizio igienico; per non creare sulla facciata lato strada nuove aperture disallineate a quelle esistenti, verrà prevista la realizzazione di finestre del medesimo posizionamento e dimensionamento anche al piano primo dell'edificio in modo da avere una facciata armonica.
Al piano primo è prevista, mediante la demolizione e la nuova realizzazione di tramezzi interni, una nuova disposizione per adattare la planimetria alle nuove esigenze, ovvero, è stato pensato di dedicare l'intero piano alla zona notte, con la realizzazione di quattro camere da letto, di cui una matrimoniale con accesso diretto ad un servizio igienico, un nuovo bagno preceduto da apposito antibagno ed un ripostiglio.
Inoltre in conformità all'art R, ex 36/F del R.E. la scala, prima di uso comune, ora destinata ad un utilizzo a carattere privato, presenta già attualmente una larghezza non inferiore a m 0,80.
E' ulteriormente prevista la realizzazione di n.2 verande sui balconi lato cortile, una con alloggiamento al piano rialzato e l'altra al piano primo. Entrambe le verande saranno conformi a quanto previsto dall'art. 122.2 del Regolamento Edilizio, ed in particolare:

- Saranno costituite da pareti e coperture vetrate con struttura metallica;
- La somma della superficie di pavimento delle due verande non sarà superiore ai 9,00 mq;
- La superficie finestrata delle verande apribili verso l'esterno non sarà inferiore ad 1/8 della somma delle superfici di pavimento della veranda stessa e dei locali che affacciano su di essa;

- non verranno installati all'interno di queste costruzioni corpi scaldanti di alcun tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- non saranno presenti all'interno delle verande tubazioni di distribuzione del gas.

Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico.

3 – RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio ad oggi, come da A.P.E. allegata, ricade in classe energetica G, per cui sarà sottoposto a riqualificazione energetica, le opere ricadranno nelle tipologie indicate al paragrafo 1.4.2 dell'Allegato 1 del decreto di cui all'articolo 4, comma 1 del decreto legislativo 192/2005, infatti, riguarderanno gli elementi edilizi facenti parte dell'involucro che divide il volume riscaldato da quello non riscaldato, oltreché la sostituzione dell'attuale impianto di riscaldamento e dei serramenti esterni.
Il tutto come meglio esplicato nella relazione redatta a firma dell'ing. Murroni Fabrizio in qualità di tecnico incaricato allo studio delle soluzioni per l'efficientamento energetico dell'edificio.

4 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

La legge di riferimento per l'edilizia privata è la 13 del 1989, oltre agli articoli 77 e 82 del D.P.R. 380/01, che ha istituito l'obbligo di prevedere specifiche accortezze per l'eliminazione delle barriere architettoniche anche all'intero delle abitazioni private. L'art.77 al comma 1, limita l'applicazione degli obblighi ai seguenti casi:
- costruzione di edifici nuovi, indipendentemente dalla destinazione d'uso
- ristrutturazione "di interi edifici"

L'intervento in oggetto rientra in quelli di ristrutturazione edilizia previsti dal DPR 380/01 art. 3 c. 1 lett. d) riguardanti l'intero edificio. Trattandosi di progettazione di edificio a destinazione residenziale unifamiliare e quindi priva di parti comuni, è richiesto il soddisfacimento del solo requisito di adattabilità, ovvero, *"la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale"* (DM 236/89 Art. 2 – Definizioni).
Per i criteri generali di progettazione, si fa riferimento alla tabella dall'Allegato A dell'Art. 3 del DM 236/89.

- Si garantisce l'adattabilità dei servizi igienici, dei locali e dei disimpegni per la quale sono stati previsti dimensionamenti idonei per la corretta manovra di persona su sedia a ruote
- Si rientra in deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori poiché l'edificio "monofamiliare" non sarà comunque disposto su più di tre piani fuori terra, si assicura la possibilità di installazione del servoscala in un secondo momento).

5 – PIANO SOTTERRANEO

Il locale collocato al piano interrato dell'edificio, come disposto dall'art. 77.4 del Regolamento Edilizio continuerà, come allo stato attuale, ad essere adibito ad uso accessorio della residenza, ed in particolare a locale deposito non adibito alla permanenza di persone con un vano adibito a centrale termica per ospitare la nuova caldaia.

L'altezza interna dei locali interrati, in seguito all'installazione dell'isolante sulla soletta esistente tra piano interrato e piano terreno, non sarà inferiore a 2,40 m in conformità a quanto previsto dall'art. 77.1 punto 3 per i locali per la quale non è prevista permanenza di persone.

REQUISITI FATTIBILITA' LR 16/2018

In conformità con quanto previsto dalla Legge Regionale n. 16 del 04/10/2018, si intende riqualificare il patrimonio edilizio attraverso interventi di ristrutturazione con aumento della S.L.P. oltre quella consentita dal Piano Regolatore Generale vigente dell'edificio sito in Torino, via Somalia 108 int. 12M che possiede le seguenti caratteristiche:

- La destinazione d'uso dell'intero immobile risulta essere quella residenziale;
- Alla data attuale, in seguito alla SCIA in sanatoria prot. 2020-9-20467, lo stabile risulta legittimamente realizzato ed è localizzato, secondo il PRG, in ambito di territorio urbanizzato e servito dalle opere di urbanizzazione primaria, come meglio identificato inquadramento allegato alla presente richiesta;
- L'intervento rientra in quelli previsti all' articolo 17, comma 12, lettera f), della Legge Regionale 56/1977;
- Le opere da eseguirsi riguardano un singolo edificio.

La proposta di intervento sottoposta alla valutazione comunale, concerne l'incremento di S.L.P. nella misura non superiore al 20 per cento di quella esistente o comunque concessa dal P.R.G.C. come dimostrato dall'allegato di verifica.

L'operazione non prevede l'aumento di volumetria o la modifica della sagoma, l'ampliamento da realizzare, in soluzione unitaria con l'unica unità abitativa che si intende realizzare, ha lo scopo di inglobare il vano scala (come inteso dall'articolo R del Regolamento edilizio) attualmente ad uso comune, alla superficie della residenza unifamiliare che si desidera realizzare accorpando i tre alloggi esistenti.

Torino, 19/05/2021

In fede

Data presentazione:15/03/1971 - Data: 16/09/2020 - n. T242869 - Richiedente: SNTDLL90C53H355X

MODULARIO F Cat. 3 T 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*) 1

Lire 20

113 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORINO ***Via*** Somalia 108/12 int

Ditta GRAMAGLIA BERNARDO nato a Battiglieria d'Asti il 19/10/1929

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

5676

300

PIANO RIALZATO h= 3,00

Prop. Musso Striglia

F

W.C

Via Somalia interno 108/12 int.

Androne carraio

Prop. Bono

ESTRATTO DI MAPPA N.C.T.

F. 115 n° 317

1:1500

326 326 316 315 317 319 318 313 314 227 309 316 308 Interno Via Somalia

280

PIANO CANTINE H= 280

10 metri

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 MAR

PROT. N° 7513

GEOMETRA FERRUCCIO NIELLO ALBO N. 2325

Compilata dal Geometra

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Ferruccio Niello

Iscritto all' Albo de Geometri

della Provincia di Torino

DATA 28/12/1970

Firma: Ferruccio Niello

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2020 - Comune di TORINO (L219) - < Foglio: 1489 - Particella: 426 - Subalterno: 1 >
VIA SOMALIA n. 12 n. 108 piano: T;

Data presentazione:15/03/1971 - Data: 16/09/2020 - n. T242869 - Richiedente: SNTDLL90C53H355X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data presentazione:15/03/1971 - Data: 16/09/2020 - n. T242870 - Richiedente: SNTDLL90C53H355X

MODULARIO F Cat. S T 315

5676

MOD B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*) 2

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

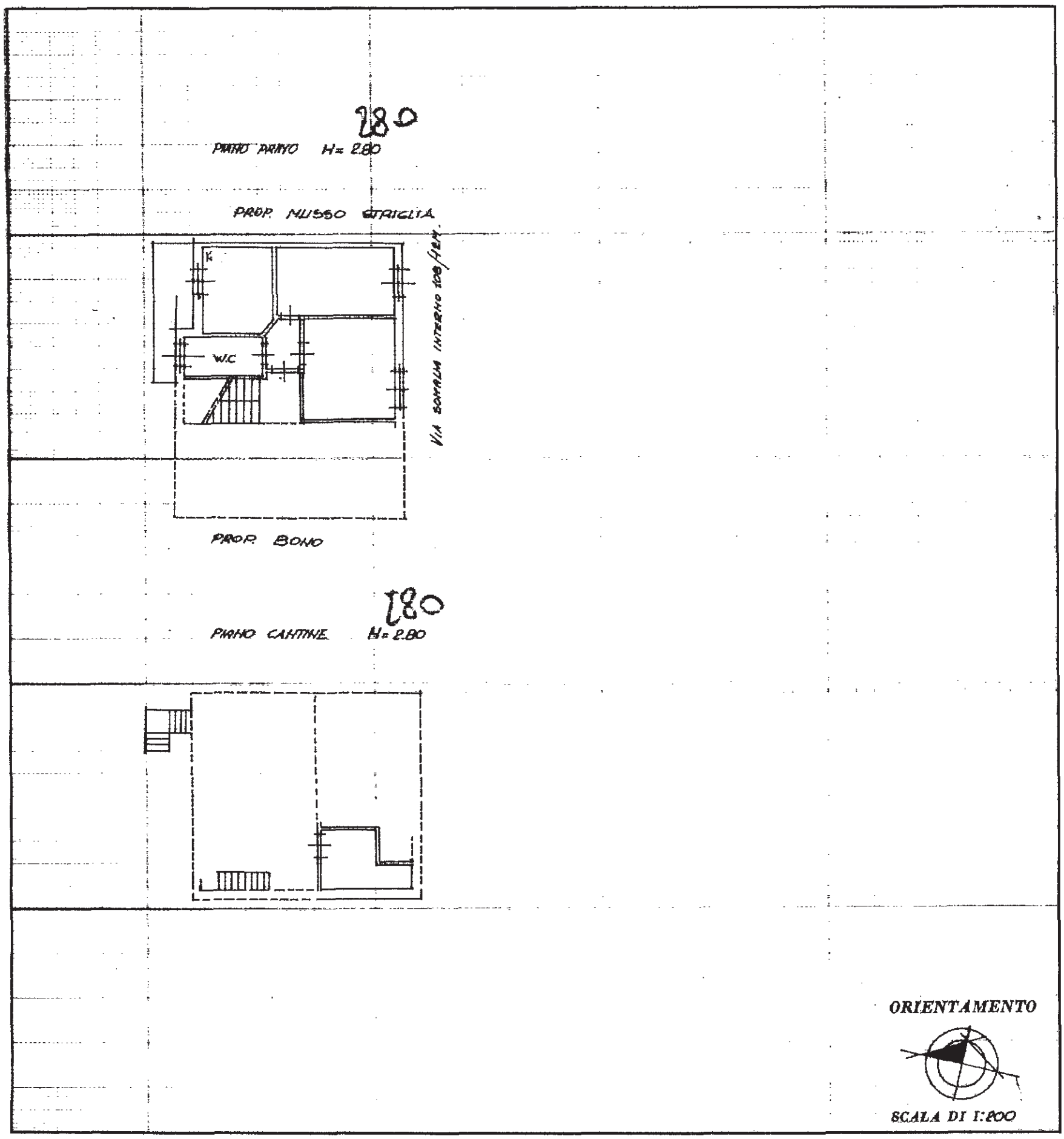
115 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORINO ***Via*** SOMALIA 108/12 M

Ditta GRAMAGLIA BERNARDO nato a Battiglieria d'Asti (L 19/10/1929

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 7514

GEOMETRI FERRUCCIO NIELLO ALBO

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Niello Ferruccio

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di TORINO

DATA 28/12/1970

Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2020 - Comune di TORINO (L219) - < Foglio: 1489 - Particella: 426 - Subalterno: 3 >
VIA SOMALIA n. 12 n. 108 piano: 1;

Data presentazione:15/03/1971 - Data: 16/09/2020 - n. T242870 - Richiedente: SNTDLL90C53H355X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data presentazione:15/03/1971 - Data: 16/09/2020 - n. T242871 - Richiedente: SNTDLL90C53H355X

MODULARIO F Cat. S T 315

Mod B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) 3

MINISTERO DELLE FINANZE 5676

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

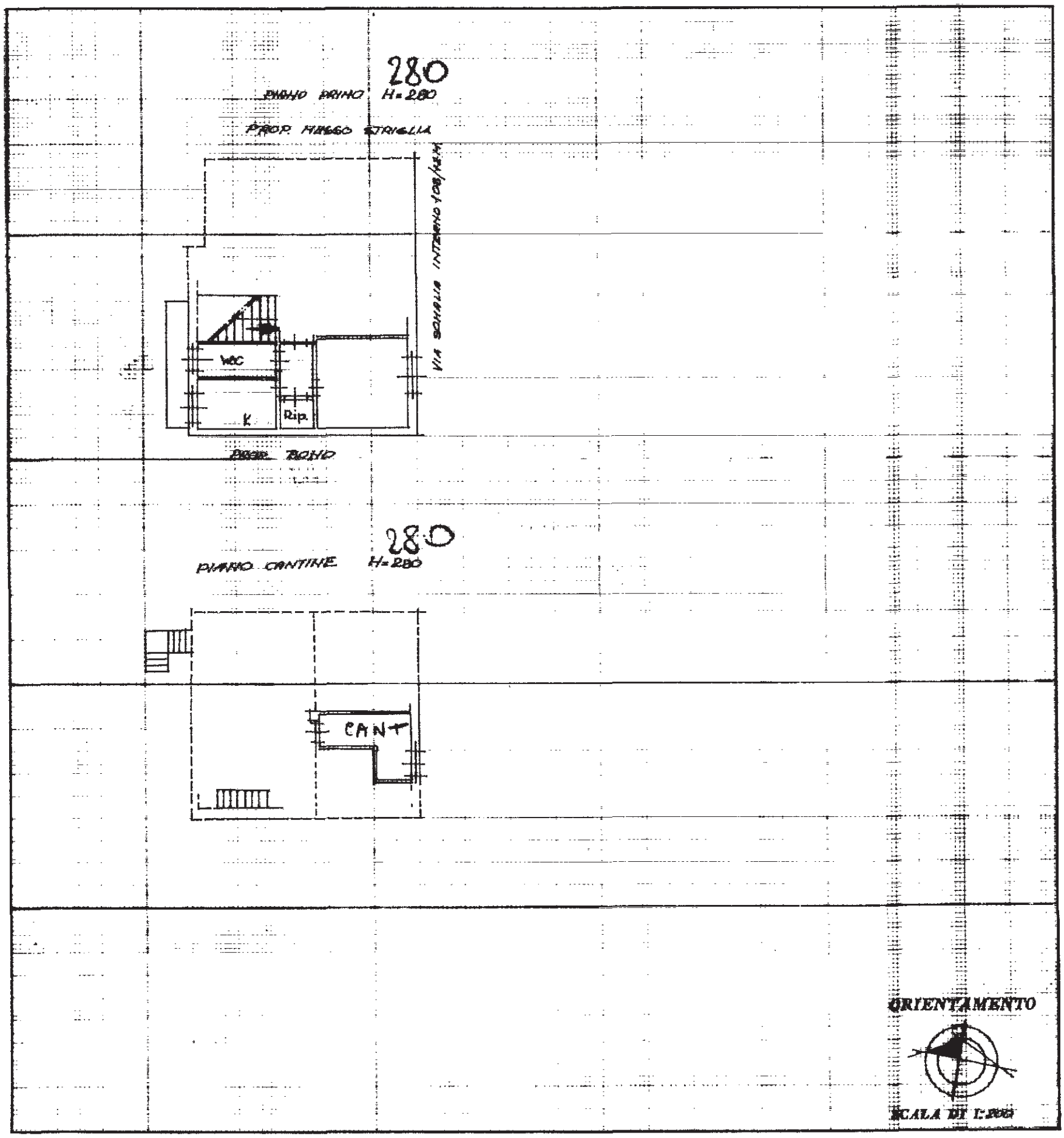
114 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORINO *Via* Somalia 108/12 M

Ditta GRAMAGLIA BERNARDO *nato a* Buttigliera d'Asti *il* 19/10/1929

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 MAR

PROT. N° 7515

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Ferrucio Nicola

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di TORINO

DATA 28/12/1970

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2020 - Comune di TORINO (L219) - < Foglio: 1489 - Particella: 426 - Subalterno: 2 >
VIA SOMALIA n. 12 n. 108 piano: 1;

Data presentazione:15/03/1971 - Data: 16/09/2020 - n. T242871 - Richiedente: SNTDLL90C53H355X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti