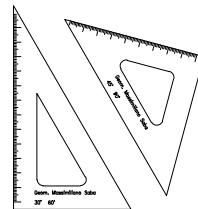


Geom. Massimiliano SABA

Studio Tecnico

Via Roma, 01
07020 PALAU - SS -



Tel./Fax 0789 1713544 Cell. 349 7516945 WhatsApp 0789 17 13544

email: info@studiotecnicosaba.it - PEC massimiliano.saba@geopec.it

P. IVA 02091150900 - C.F. SBA MSM 77C10E085D

Proprietà:

Sig.ra FINESTURI Fiorenza

– ROMA –

Oggetto:

Progetto per il cambio di destinazione senza opere
di un fabbricato in Via Dei Cisti 29 – PALAU –

Scale:

Note:

– Relazione tecnica –

Tavola:

01

del

24/02/2025

La Proprietà

Il Tecnico



RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto geom. Massimiliano SABA giusto incarico della proprietà FINESTARI Fiorenza, deposita la presente relazione tecnica allegata a corredo di una pratica edilizia per la richiesta di cambio di destinazione d'uso di un'unità destinata ad ufficio di modeste dimensioni in unità residenziale – ricadente quindi nella stessa categoria funzionale – come previsto dalle normative vigenti. DL 69/2024 convertito con L. 105/2024 e L.R. 9/23 e ss.mm.ii.

PROGETTO:

Intervento ai sensi dell'art. 124 della L.R. 9/2023 e DL. 69/2024 convertito con L. 105/2024 (modifiche al Testo Unico edilizia – DPR 380/2001) art. 1 – modifica della destinazione d'uso da commerciale in residenziale. Immobile del Comune di Palau cap. 07020, Via dei Cisti.

Proprietà: FINESTARI Fiorenza, nata a ROMA, 03/07/1974 ed ivi residente in Via Icilio n° 5/A C.F. FNSFNZ74L43H501O.

Riferimenti unità immobiliare:

Ubicazione: via dei Cisti n. 29 - Condominio denominato "Gli Asfodeli" int. C;

Dati di Urbanistici: zona urbanistica C – lottizzazione PALU SUD;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati F. 6 mapp. 2755 Sub. 54;

Titoli autorizzativi di riferimento e dati urbanistici:

- Concessione Edilizia n° 07/2005;

- Concessione Edilizia n° 32/1997;

PREMESSA:

Il tecnico progettista nella figura sopra indicata, ha ricevuto incarico dalla sig.ra FINESTARI Fiorenza relativo alla redazione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria all'ottenimento del relativo titolo autorizzativo per la variazione di destinazione d'uso di un immobile da uffici in residenziale, intervento ammissibile ai sensi della normativa su menzionata e dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 come modificato e integrato dal DL. 69/2024 convertito con L. 105/2024 (modifiche al Testo Unico edilizia – DPR 380/2001).

Il fabbricato oggetto della presente proposta progettuale è sito al piano terra del corpo di fabbrica C del complesso immobiliare edificato in virtù dei titoli abilitativi in precedenza indicati. Allo stato attuale è composto da un vano ad uso ufficio, un disimpegno ed un bagno per una superficie utile netta di mq. 30,04. Il cambio di destinazione d'uso prevede la trasformazione dello stesso con la modifica delle destinazioni interne in monolocale di mq 30.04, di cui un

disimpegno di mq 1.87, un bagno di mq 3.74, il locale monostanza di mq 24.43. Dette opere come da DPR 380/01 non comportando la realizzazione di opere edilizie ma la sola modifica di impianti esistenti ad oggi ricadenti nelle opere ricomprese nell'art. 15 della L.R. 23/85 in edilizia libera, ricadono nell'ambito della pratica di mutamento della destinazione d'uso priva di opere nella stessa categoria funzionale, sempre ammessa e come da DPR 380/01 art. 23-ter comma 1-quater *“Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio”*.

Dati edilizi unità:

- Superficie utile residenziale in incremento: mq 30.04;
- Superficie utile servizi connessi alla residenza in detrazione: mq 30,04;

I parametri concernenti il rapporto aero illuminante rimangono invariati rispetto a quanto originariamente autorizzato, parametri sufficienti a soddisfare i requisiti igienico/sanitari previsti dalla normativa vigente.

Non essendo previste modifiche sia interne che esterne, non è necessario acquisire il relativo Nulla Osta paesaggistico.

Palau, 10/03/2025

