

## RELAZIONE TECNICA INTEGRATA DI REGOLARITÀ CATASTALE E URBANISTICA DEI FABBRICATI

### 1. Attestazione di conformità catastale

Il sottoscritto Architetto Luca Paolini, nato a Cremona (CR) il 13.09.1971, C.F. PLNLCU71P13D150E, con studio in Verona, via E. Duse 12, regolarmente iscritto all'Ordine/ degli Architetti, della provincia di Verona, n. 12. Incaricato da Università degli studi di Verona, C.F. 93009870234, con sede in Verona, Via dell'Artigliere 8, in qualità di comproprietario, in riferimento all'immobile costituito da più Unità immobiliari site nel Comune di Verona (VR) loc. Montorio, via Laghetto Squarà 15/A e 17, redige la presente Relazione:

#### 1.1. Descrizione degli immobili

Gli immobili sono identificati catastalmente così come segue:

CORPO A - Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, foglio 139 particella 153, subalterno 1, categoria A3 classe 2, consistenza 8,5 vani (con riferimento alle planimetrie).

CORPO B - Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, foglio 139 particella 153, subalterno 38, categoria A3 classe 3, consistenza 3,5 vani (con riferimento alle planimetrie).

CORPO C - Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, foglio 139 particella 153, subalterno 7, categoria C6 classe 4, consistenza 26 mq (con riferimento alle planimetrie).

CORPO D - Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, foglio 139 particella 153, subalterno 8, categoria A3 classe 2, consistenza 8,5 vani (con riferimento alle planimetrie).

CORPO E - Immobile censito al Catasto Terreni Comune di Verona, foglio 139 particella 995, prato irriguo, classe. 1, consistenza are 06 ca 42;

CORPO F - Immobile censito al Catasto Terreni Comune di Verona, foglio 139 particella 997 prato irriguo, Classe. 1, consistenza are 00 ca 17;

CORPO G - Immobile censito al Catasto Terreni Comune di Verona, foglio 139 particella 998 prato irriguo, Classe. 1, consistenza are 19 ca 37;

CORPO H - Immobile censito al Catasto Terreni Comune di Verona, foglio 139 particella 15, categoria F1, Area Urbana, consistenza 82mq;

#### 1.2. Identificazione catastale dell'immobile e conformità

Nell'immobile, risultano alcune lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi. In particolare la presenza di una finestra sul disimpegno che porta al vano scale del CORPO A e la porta di collegamento fra CORPO A e CORPO B.

Pertanto il caso in questione ricade fra quelli citati dalla circolare N.2/2010, art.3 punto e): *“non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità”*. Detto ciò si sottolinea che le difformità in questione non vanno ad influire sulle superfici/vani utili/categorie/classe del bene, ovvero sulla rendita catastale.

In sintesi per le difformità riscontrate, di piccola entità, come recita la succitata circolare, non sussiste l'obbligo di dichiarazione di Variazione Catastale.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal DL 21 maggio 2010 n. 78:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositata in catasto, che in copia non autentica si allegano;
- le planimetrie catastali rispecchiano lo stato legittimo e le successive attività asseverate.
- i dati catastali sono conformi allo stato di fatto e le planimetrie non riportano difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto risulta regolare.

## 2. Attestazione dello stato legittimo

Il sottoscritto, in relazione degli immobile siti nel Comune di Verona (VR) loc. Montorio, via Laghetto Squarà 15/A e 17 identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al foglio 139, particella 153, subalterni 1-38-7-8, certifica che gli immobili sopra descritti, come da accesso agli atti protocollo REP\_PROV\_VR/VR-SUPRO/0084946 del 03/02/2025, risultano legittimi in virtù di:

### CORPO A

Edificio ante 1° settembre 1967 (privo di progetto originario)

- Concessione/Autorizzazione in sanatoria L.47/1985 n.7870.02 del 14-06-1996 per opere di manutenzione straordinaria abusi ultimati entro il 01-09-1967 a nome di \_\_\_\_\_, tale documento ne autorizza altresì abitabilità/agibilità.
- Concessione/Autorizzazione n. SK4476-94 del 1995 per la realizzazione di un nuovo accesso al lotto e della recinzione interna a nome di Marini Alberto.

### CORPO B

Edificio ante 1° settembre 1967 (privo di progetto originario)

- Concessione/Autorizzazione in sanatoria L.47/1985 n.7183.02 del 12-10-1998 per ristrutturazione di 5 appartamenti e costruzione di 2 autorimesse abusi ultimati entro il 01-09-1967 a nome di \_\_\_\_\_ tale documento ne autorizza altresì abitabilità/agibilità.
- DIA n. AS-2930-96 del 17-05-1996 chiusura e apertura di porte interne per variazione di perimetro tra unità attigue non comportanti modifiche interne a nome di \_\_\_\_\_ (verificare la legittimità)

### CORPO C - CORPO D

Edificio ante 1° settembre 1967 (privo di progetto originario)

- Concessione/Autorizzazione in sanatoria L.47/1985 n.7183.02 del 12-10-1998 per ristrutturazione di 5 appartamenti e costruzione di 2 autorimesse abusi ultimati entro il 01-09-1967 a nome di \_\_\_\_\_, tale documento ne autorizza altresì abitabilità/agibilità.

Per quanto concerne il CORPO B la pertinenza al piano seminterrato risulta suddivisa all'interno del vano principale (vano biciclette) in seguito a CILA n.282381 del 2015 avente oggetto manutenzione straordinaria di alcune cantine di un edificio in via Laghetto Squarà 15 a nome di \_\_\_\_\_, regolarmente asseverata.

Lo stato legittimo era stato precedentemente costituito tramite DIA n.1022/99 del 2003 per variante alla Concessione Edilizia n. SK 3795 del 2000 e successiva n. 7136/02 del 2003 a nome di F

---

L'agibilità è stata ottenuta con P.G. 48013 del 07-04-2004 in data 27 aprile 2004.

Al riguardo attesta che lo stato di fatto dell'immobile è nel suo stato legittimo, ai sensi del comma 1-bis introdotto dalla legge 120/2020 all'art. 9 bis del DPR 380/2001, escluse alcune difformità di seguito spiegate:

- Depositi attrezzi la cui realizzazione non è stata comunicata e successivamente assentita in alcuno degli stati legittimi presentati all'amministrazione competente. In base alle norme del P.I. vigente, Art. 75 - Categorie d'intervento delle NTO - categoria A4 tali fabbricati, non possono essere sanati in quanto non sono previsti aumenti di volume (vedi allegato difformità).
- Aperture relative al CORPO A (una porta di accesso al CORPO B e una finestra al piano primo) delle quali è stata quasi sicuramente dimenticata la rappresentazione sugli elaborati degli stati legittimi assentiti dall'amministrazione competente. In base alle norme del P.I. vigente, Art. 75 - Categorie d'intervento delle NTO - categoria A4 tali difformità possono essere sanate tramite validazione con parere dell'amministrazione competente (vedi allegato difformità).

Allegati:

- Certificato di destinazione Urbanistica
- Stati legittimi (comma 1-bis introdotto dalla legge 120/2020 all'art. 9 bis del DPR 380/2001)
- Allegato Difformità

Verona, 14 marzo 2025

Il Tecnico