

Oggetto: Intervento di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso per realizzazione di n. 4 unità immobiliari a uso ricettivo (B&B)

Ubicazione: Via Valletta n. 2 – Comune di Mezzomerico (NO)

Proprietà: Sig.ri Mali Genti

Dati catastali: Foglio 6 – Mappale 268

Zona urbanistica: A – Centro storico

1. Premessa

La presente relazione accompagna la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in alternativa al permesso di costruire, per un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un edificio ex rurale, da trasformare in quattro unità immobiliari da destinarsi ad attività ricettiva in forma di Bed and Breakfast (B&B).

2. Descrizione dell'intervento

L'edificio esistente si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è attualmente costituito da ex abitazioni, portici e locali un tempo adibiti a stalla.

Il progetto prevede:

- **Realizzazione di n. 4 unità abitative**, così distribuite:
 - 1 appartamento al piano terra
 - 2 appartamenti al primo piano
 - 1 appartamento al secondo piano mansardato
 - **Rimozione del manto di copertura in eternit**, con bonifica a norma e successiva ricostruzione della copertura con modesto rialzo della linea di colmo e gronda, finalizzato alla regolarizzazione architettonica e al recupero residenziale di un locale al piano sottotetto.
 - **Adeguamento delle aperture esterne**, mediante allargamenti limitati finalizzati al rispetto dei requisiti aeroilluminanti, mantenendo le proporzioni originarie.
 - **Posa di cappotto termico esterno**, nel rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica
 - **Realizzazione di scala esterna elicoidale**, con sbarchi su ballatoi in legno ai piani superiori.
 - **Partizioni interne** in cartongesso, con struttura a secco e materiali isolanti.
 - **Serramenti esterni in PVC tinta legno**, con persiane esterne oscuranti in armonia con il contesto edilizio.
-

3. Inquadramento urbanistico

L'immobile ricade in **Zona A – Centro Storico** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mezzomerico.

L'intervento si configura come ristrutturazione edilizia rilevante (art. 3, comma 1, lett. d, D.P.R. 380/2001), con modesto ampliamento volumetrico e nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche.

Il cambio d'uso da rurale a residenziale-ricettivo è ammesso dagli strumenti urbanistici, previa verifica dei requisiti igienico-sanitari e edilizi.

4. Conformità e conclusioni

L'intervento:

- Rispetta le normative urbanistiche ed edilizie vigenti;
- È conforme ai parametri aeroilluminanti, igienico-sanitari ed energetici;
- Si inserisce armonicamente nel contesto storico-paesaggistico;
- È conforme agli indirizzi del recupero del patrimonio edilizio esistente.

5. Elaborati allegati

1. Planimetria catastale e di inquadramento
 2. Piante, prospetti e sezioni – stato di fatto e progetto
 3. Relazione tecnica e asseverazione
 4. Quadro comparativo superfici e volumi (Tav. 4) allegata
 5. Documentazione fotografica
 6. Relazione amianto e piano di smaltimento
 7. Richiesta alla Commissione Locale per il Paesaggio
-

Carpignano Sesia, 29 luglio 2025

Geom. Federico Fontaneto