

COMINOLI EMANUELE Geometra

Via Monte Giudeo 30/A – 28047 OLEGGIO (NO)

tel.0321/960842 – P.IVA01306710037 – C.F. CMN MNL 64T16 G019C

E-Mail: emacom@libero.it

Pec: emanuele.cominoli@geopec.it

COMUNE DI OLEGGIO (Novara)

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE:

BOLAMPERTI CARLA nata a OLEGGIO il 23/06/1953 cf. BLM CRL 53H63 G019V;
residente in Oleggio in Via Strera n.3;

BOLAMPERTI TERESA nata a OLEGGIO il 16/12/1941 cf. BLM TRS 41T56
G019R residente in Oleggio in Via San Giovanni n.1;

Immobile sito in Oleggio Via Strera n.3 identificato al Catasto Fabbricati al
Foglio 4 mappale 357 sub. 2 e 3

ACCERTAMENTO DELLO STATO LEGITTIMO RELAZIONE TECNICA

L'immobile oggetto del presente accertamento è costituito da un fabbricato unifamiliare ad uso residenziale, realizzato nel 1977 e sito nella periferia del Comune di Oleggio, in area attualmente ricompresa nel Parco Naturale della Valle del Ticino, istituito in epoca successiva alla realizzazione dell'edificio.

Il fabbricato è stato realizzato in forza del seguente titolo edilizio:

- Concessione di costruzione n.26 prot. 7364 del 22/02/1977, avente ad oggetto la costruzione di una casa di civile abitazione.

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Oleggio, il fabbricato ricade in Zona E Agricola, disciplinata dall'art. 38 delle N.T.A., mentre nell'ambito del Piano d'Area del Parco Naturale della Valle del Ticino ricade in Zona Agricola Forestale, disciplinata dall'art. 11 delle relative N.T.A.

Dal confronto tra lo stato assentito e lo stato di fatto rilevato sono emerse alcune difformità di modesta entità, meglio rappresentate nell'elaborato grafico allegato, riconducibili a parziali difformità realizzate in fase di esecuzione dell'originario titolo edilizio e rientranti nelle fattispecie di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Si segnala inoltre la mancata realizzazione del basso fabbricato in progetto di cui alla concessione di costruzione n.26 prot. 7364 del 22/02/1977.

In particolare, non si rileva alcun incremento della **superficie utile** complessiva, risultando la stessa pari a **184,85 m²** nello stato attuale rispetto ai 187,60 m² assentiti, con una lieve riduzione pari a 2,75 m².

Complessivamente, le difformità riscontrate comportano minimi scostamenti della superficie coperta e della cubatura, comunque contenuti entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

In ordine alla diversa localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, è stata verificata la condizione di cui all'art. 6 della L.R. 19/1999, risultando la traslazione inferiore al 50% e pertanto riconducibile alla fattispecie delle parziali difformità.

In particolare, le difformità riscontrate consistono in:

Piano terra

- lievi spostamenti delle tramezzature interne, chiusure/aperture e/o spostamenti porte interne;
- mancata realizzazione della scala esterna prevista sul lato est, contenuta a filo del corpo di fabbrica;
- abbassamento della quota del terreno esterno lungo il lato est e, parzialmente, lungo il lato nord del fabbricato.

Piano interrato

- modifica della quota di calpestio dei locali accessori del piano interrato, destinati a cantina, locale di sgombero, autorimessa e centrale termica, senza modifica delle relative destinazioni d'uso;

Piano primo

- il vano soggiorno al piano primo risulta attualmente mancante della sola pavimentazione di finitura ed è stato interessato da una modifica che ha comportato un rialzamento della copertura di circa 30 cm, senza incremento della volumetria urbanisticamente rilevante rispetto a quella già assentita, in quanto vano già abitabile;
- la superficie accessoria destinata a terrazzo sul fronte sud, già ricompresa nella sagoma della copertura assentita, è stata oggetto di copertura finalizzata alla protezione dagli agenti atmosferici e alla risoluzione delle infiltrazioni che interessavano la struttura.

Per una puntuale individuazione delle difformità riscontrate e delle opere oggetto di regolarizzazione, si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione allegata alla presente pratica.

Oleggio, 24.09.2026

IL TECNICO:
Cominoli geom. Emanuele
Firmato Digitalmente