

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
CATASTALE ED URBANISTICO EDILIZIA**

Con la presente il sottoscritto

geom. **GUERRI PIER. PAOLO**, nato a Formigine il 11/01/1963, codice fiscale GRRPPL63A11D711G, con studio in Fiorano Modenese, via Statale Est n° 158 tel. 0536 911310, posta elettronica geometrapierpaologuerri@gmail.com, posta elettronica certificata pier.paolo.guerri@geopec.it, iscritto all' Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Modena con il numero 1983, su incarico ricevuto dalla società **FIORANO GESTIONI PATRIMONIALI S.R.L.** con sede in Piazza Ciro Menotti n° 1 a Fiorano Modenese C.F. 03024730362, relativamente agli immobili di proprietà del **COMUNE DI FIORANO MODENESE** C.F. 84001590367, situati in comune di Fiorano Modenese provincia di Modena, Piazza dei Ciliegi, civico 14-15, censiti al catasto dei Fabbricati di Modena, comune catastale Fiorano Modenese, foglio 10, particella 14 subalterno 1 (B.C.N.C. area cortiliva e campo da calcio), subalterno 2 (C/6 autorimessa), subalterno 3 (E/9 spogliatoi campo da calcio), subalterno 4 (A/2 abitazione), e subalterno 4 (E/9 centro ricreativo, campi da tennis, spogliatoi).

DICHIARA E ATTESTA

1) Conformità Catastale

*** ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia :**

- A) è conforme nei dati di identificazione catastale;
- B) contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, e pertanto lo stato di fatto rilevato non è coerente con una parte delle planimetrie catastali agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; dovuto alle seguenti difformità di seguito elencate:
 - Mappale 14 subalterno 2 (autorimessa P. T): Il locale autorimessa esistente è coerente alla planimetria catastale in atti, tranne che per le altezze interne che

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
STORTI Geom. ETTORE e GUERRI Geom. PIER PAOLO

risultano maggiori. Resta da valutare se il magazzino/lavanderia in aderenza al lato nord, sia da accatastare in modo autonomo, oppure annetterlo come locale accessorio dell'autorimessa esistente e variare la planimetria in atti.

- Mappale 14 subalterno 3 (spogliatoi campo da calcio P. T): La porzione di fabbricato ad uso spogliatoi campo da calcio è coerente alla planimetria catastale in atti. La planimetria catastale in atti contiene difformità ritenute trascurabili ai fini della determinazione della rendita catastale, in quanto la chiusura di una porta interna all'infermeria e l'apertura di una porta interna, la demolizione di una tramezza interna e la parziale chiusura della finestra esterna allo spogliatoio arbitri, non modificano la consistenza e la funzionalità dell'unità immobiliare, come previsto dalla Circolare n. 2/2010 e n. 3/2010 dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
- Mappale 14 subalterno 4 (abitazione custode P. T-1): La porzione di fabbricato abitazione ad uso custode, non è coerente alla planimetria catastale in atti. La planimetria catastale in atti contiene difformità ritenute non trascurabili ai fini della determinazione della rendita catastale, in quanto la demolizione di una tramezza interna, modifica il numero dei vani totali, e la consistenza, pur mantenendo inalterata la funzionalità dell'unità immobiliare, come previsto dalla Circolare n. 2/2010 e n. 3/2010 dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
- Mappale 14 subalterno 5 (circolo P. T-1): La porzione di fabbricati ad uso del circolo esistente (costituito da una palestra coperta con due campi da tennis e servizi annessi, un bar con cucina e sala pranzo, sale circolo, uffici, servizi igienici e locali accessori) non è coerente alla planimetria catastale in atti. La planimetria catastale in atti contiene difformità ritenute non trascurabili ai fini della determinazione della rendita catastale in quanto mancano gli ampliamenti e le modifiche interne ed esterne dovute alle ristrutturazioni eseguite successivamente all'anno 1990.

2) Conformità Urbanistico Edilizia

*** a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di Fiorano Modenese, ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica, che la consistenza sopra riportata:**

- Si tratta del Centro Sportivo "G. Ferrari" costituito da un campo da calcio con annessi gli spogliatoi, una palestra coperta con due campi da tennis e servizi annessi, un bar con cucina e sala pranzo, sale circolo, uffici, servizi igienici e locali accessori, una autorimessa, un magazzino, una abitazione del custode e da spazi esterni, ristrutturato

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
STORTI Geom. ETTORE e GUERRI Geom. PIER PAOLO

e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Delibera del Consiglio Comunale Prot. n. 6407 numero progressivo 123 del 24/03/1987 - *Approvazione Progetto Ristrutturazione e Ampliamento Strutture Sportive e Ricettive del Centro Sportivo "G. Ferrari" - ;*
- Concessione Edilizia – Pratica n. OPERA PUBBLICA del 24/08/1987 – *Progetto di Copertura campi da Tennis, Ristrutturazione ed ampliamento palazzina custode campo da calcio, Ampliamento fabbricato sale riunioni, servizi e spogliatoi tennis - ;*
- Concessione Edilizia – Pratica OPERA PUBBLICA n. 8/89 del 07/12/1989 – *Varianti e Ristrutturazione al progetto di un Fabbricato ad uso Centro Sportivo "G: Ferrari" variante alla precedente Concessione Edilizia rilasciata il 24/08/1987 - ;*
- Concessione Edilizia – Pratica OPERA PUBBLICA n. 16/90 del 29/06/1990 – *Variante in Corso d'Opera ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 47/85 del Fabbricato ad uso Centro Sportivo "G: Ferrari" variante alla precedente Concessione Edilizia di Variante O.P. n. 8/89 rilasciata il 07/12/1989 – (tutti i tre blocchi di fabbricati, in particolare bar, locale caldaia, appartamento custode che non presentano progetti successivi);*
- Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità - Pratica n. OPERA PUBBLICA n. 16/90 protocollo n. 11409 del 30/06/1990;
- Delibera della Giunta Comunale n. 212 del 12/05/1997 - *Approvazione Progetto di Consolidamento Statico e Ristrutturazione di un edificio a servizio degli impianti sportivi del Centro Sportivo "G. Ferrari" – (palazzina circolo ed uffici);*
- Delibera della Giunta Comunale n. 189 del 01/06/1998 – *Variante in Corso d'Opera al Progetto di Consolidamento Statico e Ristrutturazione di un edificio a servizio degli impianti sportivi del Centro Sportivo "G. Ferrari" variante in corso d'opera a D.G.C. 212/1997– (palazzina circolo ed uffici);*
- Delibera della Giunta Comunale n. 48 del 19/02/1998 – *Progetto di Manutenzione Straordinaria per la messa a norma Impianti degli Spogliatoi del Centro Sportivo "G. Ferrari" – (spogliatoi campo da calcio);*
- Delibera della Giunta Comunale n. 247 del 06/08/1998 – *Variante in Corso d'Opera al Progetto di Manutenzione Straordinaria per la messa a norma Impianti degli Spogliatoi del Centro Sportivo "G. Ferrari" – (spogliatoi campo da calcio);*
- Delibera della Giunta Comunale n. 27 del 04/03/2002 – *Progetto di Ristrutturazione ed Ampliamento degli Spogliatoi del Tennis Coperto nel Centro Sportivo "G. Ferrari" – (spogliatoi Tennis Coperto);*

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
STORTI Geom. ETTORE e GUERRI Geom. PIER PAOLO

- Atto Determinativo n. 99 del 29/09/2003 Prot. Segr. Generale n. 846 del 03/10/2003 – Variante in Corso d’Opera al *Progetto di Ristrutturazione ed Ampliamento degli Spogliatoi del Tennis Coperto nel Centro Sportivo “G. Ferrari”* – (spogliatoi Tennis Coperto);
- Delibera della Giunta Comunale n. 7 del 19/01/2004 – *Progetto di Ristrutturazione della Copertura del Tennis Coperto, di Sistemazione di parte dell’Area Cortiliva e di Recinzione nel Centro Sportivo “G. Ferrari”* – (Tennis Coperto);
- Ha ottenuto i seguenti Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità:
 - Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità - Pratica n. OPERA PUBBLICA n. 16/90 protocollo n. 11409 del 30/06/1990;
- Dalle verifiche effettuate attraverso accesso agli atti depositati presso l’Ufficio Tecnico del comune, Settore pianificazione e gestione del Territorio, Servizio LL.PP. e Patrimonio, si è accertato che tutti i blocchi di fabbricato esistenti che compongono l’immobile, **risultano conformi ed agibili** in base ai seguenti titoli:
 - Progetto di Ristrutturazione e Ampliamento Strutture Sportive e Ricettive del Centro Sportivo “G. Ferrari”, autorizzato dal Consiglio Comunale con Delibera Prot. n. 6407 n. 123 del 24/03/1987.
 - In seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 24/03/1987, Progetto di Copertura campi da Tennis, Ristrutturazione ed ampliamento palazzina custode campo da calcio, Ampliamento fabbricato sale riunioni, servizi e spogliatoi tennis, autorizzato con Concessione Edilizia Pratica n. OPERA PUBBLICA del 24/08/1987.
 - Variante alla precedente Concessione Edilizia rilasciata il 24/08/1987, autorizzata con Concessione Edilizia Pratica OPERA PUBBLICA n. 8/89 del 07/12/1989.
 - Variante in corso d’opera alla precedente Concessione Edilizia rilasciata il 07/12/1989, autorizzata con Concessione Edilizia Pratica OPERA PUBBLICA n. 16/90 del 29/06/1990
 - Dichiarati agibili con Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità protocollo n. 11409 del 30/06/1990

ad eccezione di:

- 1) alcune difformità che possono rientrare tra gli interventi previsti dall’art. 19 bis della L.R. n. 23/2004 (come modificato e integrato dalle L.R. n. 6/2009, 12/2017 e 24/2017) sulle tolleranze, e che non richiedono ulteriori provvedimenti abilitativi.

Si veda a tal fine le Tavole grafiche TAV.n. 2 e TAV.n.3 allegate che evidenziano le

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
STORTI Geom. ETTORE e GUERRI Geom. PIER PAOLO

tolleranze per ogni blocco di fabbricato corrispondente ai punti di seguito descritti.

a) Palestra campi da tennis coperti.

Il fabbricato risulta conforme alla pratica legittimata D.G.C. n. 7 del 19/01/2004, Progetto di Ristrutturazione della Copertura del Tennis Coperto, realizzata dopo il Progetto di Copertura campi da Tennis C.E. Pratica n. OPERA PUBBLICA del 24/08/1987 e successive varianti in corso d'opera.

b) Spogliatoi campi da tennis.

Il blocco fabbricato risulta conforme alla pratica di variante legittimata con Determina n. 846 del 03/10/2003, Progetto di Ristrutturazione ed Ampliamento degli Spogliatoi del Tennis Coperto, variante al progetto autorizzato con D.G.C. n. 27 del 04/03/2002, tranne che per una porta interna chiusa tra il locale deposito e la palestra campi da tennis e la tramezza per l'accesso allo spogliatoio 1.

c) Bar.

Il blocco di locali utilizzati dal bar, risulta conforme alla situazione autorizzata con la C. E. n. O.P. 16/90 del 29/06/1990, Progetto di Ampliamento fabbricato sale riunioni, servizi e spogliatoi tennis, variante ai progetti autorizzati con D.G.C. Prot. n. 6407 numero progressivo 123 del 24/03/1987, con C.E. Pratica n. OPERA PUBBLICA del 24/08/1987, e con C.E. Pratica OPERA PUBBLICA n. 8/89 del 07/12/1989, tranne che per alcune modiche dovute alla mancata corrispondenza grafica tra lo stato rappresentato in pianta e lo stato rappresentato nei prospetti della medesima tavola grafica legittimata, ed errori di graficismo per le dimensioni delle finestre situate nella parte alta del fabbricato.

Sempre ad errori grafici sono da ricondurre le modifiche interne relative ai servizi igienici, alla parete divisoria tra cucina e dispensa, e tra cucina e bar, e per le porte interne con la sala pranzo.

d) Sala circolo ed uffici.

La palazzina risulta conforme alla pratica di variante legittimata con D.G.C. n. 189 del 01/06/1998, Progetto di Consolidamento Statico e Ristrutturazione di un edificio di servizio degli impianti sportivi, variante al progetto approvato con D.G.C. n. 212 del 12/05/1997, tranne, al piano terra, delle difformità interne nei servizi igienici per lo spostamento di alcune divisorie interne e per lo spessore inferiore di una divisoria, così come nel ripostiglio nel sottoscala, ed al piano primo la chiusura di una porta interna, la traslazione di due porte interne e di una tramezza divisoria degli uffici, la riduzione del ballatoio di arrivo esterno ed il conseguente allargamento dell'ingresso con la realizzazione di una finestra nel lato nord. Gli altri prospetti non sono riportati nella tavola grafica legittimata, e c'è corrispondenza con la situazione riportata in pianta. Alcune difformità, riguardando anche strutture

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
STORTI Geom. ETTORE e GUERRI Geom. PIER PAOLO

portanti del fabbricato, che sono state realizzate durante la ristrutturazione e consolidamento statico della porzione di fabbricato. Trattandosi di modifiche che hanno interessato anche alcune parti delle strutture, si allega Certificato di Idoneità Statica ai sensi dell'art. 35, legge 28 febbraio 1985, n. 47 e della Legge 13 marzo 1988e successive modifiche ed integrazioni.

e) Appartamento custode.

La palazzina dove è situato l'appartamento del custode risulta conforme alla situazione autorizzata con la C. E. n. O.P. 16/90 del 29/06/1990, Progetto di Ampliamento fabbricato sale riunioni, servizi e spogliatoi tennis, variante ai progetti autorizzati con D.G.C. Prot. n. 6407 numero progressivo 123 del 24/03/1987, con C.E. Pratica n. OPERA PUBBLICA del 24/08/1987, e con C.E. Pratica OPERA PUBBLICA n. 8/89 del 07/12/1989, tranne che le modifiche interne dove risultano demolite due tramezze interne tra cucina, soggiorno ed ingresso, lo spessore maggiore di una parete adiacente il vano scala, la diversa distribuzione dei gradini e dei pianerottoli delle rampe della scala, le dimensioni inferiori del pianerottolo di arrivo della scala ala piano primo, la presenza di un pilastro nell'ingresso, che sono sicuramente stati realizzati durante la costruzione del fabbricato.

Esternamente i prospetti corrispondono allo stato legittimato tranne la finestra della camera posta nel lato nord che è traslata, dovuta alla dimensione della finestra del bagno per la quale non c'è corrispondenza tra la rappresentazione grafica in pianta e nel prospetto legittimati. Si rileva anche una discordanza tra le quote parziali e quelle totali nella stessa pianta legittimata. Queste modiche sono riconducibili ad errori materiali grafici.

f) Spogliatoi campo da calcio, autorimessa e magazzino.

Il blocco spogliatoi campo da calcio, autorimessa e magazzino risulta conforme alla situazione autorizzata con la C. E. n. O.P. 16/90 del 29/06/1990 ed al successivo progetto autorizzato con D.G.C. n. 48 del 19/02/1998 e variato con D.G.C. n. 247 del 06/08/1998, tranne che per i due servizi igienici all'interno degli spogliatoi che non sono stati modificati come previsto nel progetto del 1998 e per la porta interna dell'infermeria che risulta spostata ed la finestra chiusa nello spogliatoio arbitri. Esternamente i prospetti corrispondono alla situazione rappresentata nella tavola grafica della C.E. n. O.P. 16/90 tranne che per la finestra chiusa che si trova nello spogliatoio arbitri.

Si rilevano errori di rappresentazione grafica per quanto riguarda i due finestrini dell'autorimessa, già presenti nel progetto del 1990 ed in planimetria catastale, e per quanto riguarda il lato est del magazzino, la cui struttura è composta da pilastri non rappresentati in pianta e la parete di chiusura è il pannello prefabbricato in

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
STORTI Geom. ETTORE e GUERRI Geom. PIER PAOLO

calcestruzzo di recinzione preesistente e che non è situato sul prolungamento della parete dell'autorimessa, ma deborda verso est.

g) Area cortiliva.

L'area cortiliva circostante i campi da tennis coperti ed un tratto della recinzione su via A. La Marmora è stata autorizzata con D.G.C. n. 7 del 19/01/2004, Progetto di Ristrutturazione della Copertura del Tennis Coperto.

Per quanto riguarda il tratto di recinzione su via A. La Marmora, si rileva che è stato realizzato un salto di quota del muro in c.a. in meno, mentre per quanto riguarda l'area cortiliva sono state realizzate alcune modifiche, riguardando in parte l'area cortiliva in progetto nei pressi del bar e della palazzina uffici, e pavimentando una porzione di area scoperta nel lato ovest degli spogliatoi dei campi da tennis antistante la centrale termica e pavimentando con autobloccanti una parte del cortile in ghiaia nei pressi degli spogliatoi del campo da calcio e dell'ingresso al centro sportivo.

h) Locale caldaia

Il locale caldaia risulta conforme alla situazione autorizzata con la C. E. n. O.P. 16/90 del 29/06/1990, Progetto di Ampliamento fabbricato sale riunioni, servizi e spogliatoi tennis, variante ai progetti autorizzati con D.G.C. Prot. n. 6407 numero progressivo 123 del 24/03/1987, con C.E. Pratica n. OPERA PUBBLICA del 24/08/1987, e con C.E. Pratica OPERA PUBBLICA n. 8/89 del 07/12/1989.

Si rileva una minore larghezza del locale caldaia, realizzata durante la costruzione del locale in quanto si tratta di parete portante costruita a ridosso dei plinti di fondazione della copertura dei campi da tennis.

i) Nuovi spogliatoi.

Sono stati realizzati i nuovi spogliatoi con Monoblocco uso SPOGLIATOIO CALCIO, con struttura presso piegata sp.30/10 mm, saldata in continuo, completa di certificazione strutturale e sismica, basamento alta portanza con struttura in tubolare, rivestito con lamiera grecata, rivestito con pannello parete sp.80 mm – poliuretano, rivestito con legno IDRO V100 sp.18 mm e legno cemento sp.18 mm zona docce rivestito con PVC antiscivolo standard, e rivestimento esterno con mattonelle di HPL . I Serramenti sono in Alluminio RAL 9010 con vetro camera 4/9/ stampato. Nell'area cortiliva circostante il nuovo blocco spogliatoi, sono state realizzate modifiche realizzando un parcheggio per i furgoni per il trasporto degli atleti, e ad oggi, l'area cortiliva è ancora da completare mancando la pavimentazione.

2) alcune difformità non classificabili come tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. n. 23/2004 di seguito elencate:

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
STORTI Geom. ETTORE e GUERRI Geom. PIER PAOLO

c) Bar.

Il blocco di locali utilizzati dal bar, presenta difformità rispetto al progetto autorizzato con la Concessione Edilizia n. O.P. 16/90 del 29/06/1990, Progetto di *Copertura campi da Tennis, Ristrutturazione ed ampliamento palazzina custode campo da calcio, Ampliamento fabbricato sale riunioni, servizi e spogliatoi tennis*, variante ai progetti autorizzati con D.G.C. Prot. n. 6407 numero progressivo 123 del 24/03/1987, con Concessione Edilizia Pratica n. OPERA PUBBLICA del 24/08/1987, e con Concessione Edilizia Pratica OPERA PUBBLICA n. 8/89 del 07/12/1989, dovute a:

- interventi di demolizione di due pareti interne non portanti (tramezze) nella zona bar – dispensa;
- costruzione di una parete divisoria interna non portante in cartongesso per ricavare un magazzino;
- costruzione di una parete divisoria interna non portante in cartongesso per allungamento del locale dispensa;
- realizzazione del disimpegno in blocchi forati, (tramezze) tra cucina, dispensa e bar;
- realizzazione di un controsoffitto nei locali bar, sala pranzo e magazzino;
- tamponamento del vano finestra interno tra la sala da pranzo e la sala circolo;
- variazione dell'altezza di una finestra legittimata nel prospetto nord del locale bar, e trasformazione delle due finestre e della porta legittimate in una finestra ed una porta diverse nel prospetto est nella sala pranzo;

Si veda a tal fine le Tavole grafiche TAV.n. 4 e TAV.n.5 allegate che evidenziano le difformità descritte e la Relazione per la dimostrazione dei Requisiti per Intervento Privo di Rilevanza per la Pubblica Incolumità (IPRiPI) ai sensi della DGR 2272/2016.

*** ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004**

quanto in oggetto non è stato mai riconosciuto di interesse storico-artistico.

Fiorano Modenese, lì 26/07/2022

Il Tecnico
Geom. Pier Paolo Guerri

