

➤ **TITOLO DI PROPRIETA' CESPITE IMMOBILIARE (1)**

- **Il fabbricato destinato ad albergo – ristorante**, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particella n°258, subalterno n° , **risulta essere intestato a in virtù di un atto (denuncia nei passaggi per causa di morte) del 06/04/2018 Pubblico Ufficiale Pittura sede Filottrano (AN) - UU sede Ancona (AN) Registrazione Volume 88888 n°170442 registrato in data 09/04/2021 - Dichiarazione di successione Voltura n°1909.1/2021 - Pratica n°AN0036112 in atti dal 22/04/2021.** Infatti, dall'esame dei registri catastali storici, è emerso che la proprietà viene attribuita a , nata a Macerata (MC) il 30 dicembre 1988, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 7 luglio 1956, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nata a Jesi (AN) il 30 dicembre 1983, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 31 gennaio 1958, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nata a Filottrano (AN) il 16 agosto 1952, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 21 febbraio 1964, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° **(vedere allegato n°4).**
- **La corte adiacente fabbricato destinato ad albergo – ristorante**, distinta al Catasto Terreni del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particelle n°258 - 444 – 465, **risulta essere intestato a in virtù di un atto (denuncia nei passaggi per causa di morte) del 06/04/2018 Pubblico Ufficiale Pittura sede Filottrano (AN) - UU sede Ancona (AN) Registrazione Volume 88888 n°170442 registrato in data 09/04/2021 - Dichiarazione di successione Voltura n°1909.1/2021 - Pratica n°AN0036112 in atti dal 22/04/2021 e di una Voltura d'ufficio del 06/04/2018 – UU Ancona (AN) Registrazione Volume 88888 n°199471, registrato in data 29/06/2020 – Rett. Intest. Ist. Prot. Web 64432/20, Voltura n°3138.1/2020 - Pratica n°AN0064438 in atti dal 02/10/2020.** Infatti, dall'esame dei registri catastali storici, è emerso che la proprietà viene attribuita a , nata a Macerata (MC) il 30 dicembre 1988, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 7 luglio 1956, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nata a Jesi (AN) il 30 dicembre 1983, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 31 gennaio 1958, codice fiscale PTT PLA 58°31 D597S, residente a Filottrano (AN) in Via n° , nata a Filottrano (AN) il 16 agosto 1952, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 21 febbraio 1964, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° **(vedere allegato n°4).**



CESPITE N°1

BENE IMMOBILE  
IN  
FILOTTRANO (AN)



## DESCRIZIONE BENE IMMOBILE

Il fabbricato destinato ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo è ubicato in Via n° del comune di Filottrano (AN).

Il bene immobile in oggetto si inserisce in un'area territoriale consolidata con una precisa collocazione geografica del comune di Filottrano (AN), denominata:

- **fascia/zona Periferica/PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE** come specificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Ancona dell'Ufficio Territorio Provinciale di Ancona.

Infatti l'Agenzia del Territorio di Ancona individua la zona OMI sopra riportata con il **codice di zona D1, microzona catastale n°1, tipologia prevalente abitazioni civili e destinazione residenziale (vedere allegato n°6 - estratto Agenzia delle Entrate).**



## ⇒ PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Le Norme Tecniche di Attuazione costituiscono il Piano Regolatore Generale del Comune Filottrano (AN) e rappresentano lo strumento per la organizzazione del territorio comunale, perseguendo obiettivi di riqualificazione e valorizzazione secondo i principi della sostenibilità ambientale, della semplificazione amministrativa, dell'efficacia e della pubblicità nel quadro delle legislazione vigente (**vedere allegato n°7 - estratto Norme Tecniche Attuazione del Piano Regolatore Generale comune Filottrano**).

All'interno di queste finalità, il Piano fornisce le indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed in mancanza di questi, le modalità per la disciplina delle iniziative private che comportano attività edilizia e/o trasformazione d'uso del territorio in base alle prescrizioni del Piano.

Il Piano è stato redatto ai sensi della L. n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, del D.P.R. 380/2001 e della L.r. n.34/1992 e successive modifiche.

Il Piano è altresì conforme agli indirizzi, alle direttive ed alle prescrizioni del Piano paesistico ambientale regionale - in seguito indicato come PPAR - approvato dal Consiglio Regionale con D.A. n. 197/1989, del Piano di inquadramento territoriale - in seguito indicato come PIT - approvato dalla Giunta regionale con D.A. n. 3096/1998, e del Piano territoriale di coordinamento - in seguito indicato come PTC - adottato dal Consiglio provinciale con delibera CP n. 157 del 17/10/00, sulla base del Decreto del PGRM n. 13, del 12.02.03.

Il Piano definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, nonché l'attuazione delle previsioni in esso contenute e, al fine di guidare ed indirizzare il processo di trasformazione del territorio, dette prescrizioni, procedure e/o esemplificazioni progettuali che riguardano:

- le precondizioni necessarie, in relazione al livello di vulnerabilità del territorio, per l'attuazione delle trasformazioni;
- le caratteristiche fisiche, quantitative e qualitative, delle trasformazioni;
- le caratteristiche funzionali, gli usi ammessi ed il tipo di fruizione degli oggetti presenti e/o realizzati ex novo;
- le modalità e gli atti tecnico - amministrativi abilitanti le trasformazioni;
- le categorie di intervento.

Le disposizioni del Piano, comunque, in linea generale non prefigurano la natura del regime, pubblico o privato, dei suoli e/o degli edifici, salvo per le previsioni espressamente in maniera puntuale indicate.

Oltre a quanto riferito al punto 2.05 il regime pubblico, dei suoli e/o degli edifici, e individuato e precisato dall'Amministrazione comunale con specifici provvedimenti previsti dalle vigenti leggi, quali: piani e programmi per l'edilizia residenziale pubblica e per gli insediamenti produttivi, piano attuativo per i servizi - in seguito indicato come PAS - di cui all'art. 20 della L.R. n. 34/1992, singoli progetti di opera pubblica.

Gli standard del Piano connessi alla mobilità veicolare (incremento del numero dei veicoli circolanti, insufficienza delle aree di sosta) sono stati aumentati nella misura di 2 mq/10 mc (anziché 1 mq/10 mc) per la sosta su aree fondiarie e del 40% SUL (anziché il 30%SUL) per la sosta connessa alle attività e agli usi elencati nella categoria L (1, 2, 3) produttiva artigianale industriale.



I Piani attuativi, sulla base degli studi specifici connessi alla loro redazione e fermi restando gli indici fondiari massimi prescritti, possono incrementare la misura degli standard previsti dal Piano fino al loro raddoppio.

Quindi il complesso immobiliare in questione è inserito nel suddetto Piano Regolatore Generale come di seguito riportato.

### **Art. 39 - Le zone della ZTO F (attrezzature e impianti dell'insediamento)**

**39.01** - Sono le Zone delle attrezzature e degli impianti comuni a tutto l'insediamento.

Comprendono le aree impegnate dal sistema delle infrastrutture (reti tecnologiche; viabilità, parcheggi, aree di servizio e pertinenze), le aree impegnate da attrezzature pubbliche, anche se gestite da privati (aree di cui all'art. 3 del D.L. 2/4/68 n. 1444), attrezzature dell'istruzione; attrezzature civiche; luoghi ed attrezzature per il culto; attrezzature cimiteriali; attrezzature sanitarie ed ospedaliere; attrezzature culturali e ricreative; attrezzature sportive: impianti, aree verdi, giardini e boschi di interesse locale, urbano e territoriale, e simili.

Le zone F1, F2, si differenziano per la parametrica urbanistica (F1 per l'edificazione; F2 per la realizzazione di attrezzature al suolo e scoperte).

Ciascuna zona appartenente ad una delle due categorie differisce dalle altre del suo gruppo per gli usi insediati ed per gli standard relativi.

Gli interventi nella zona F3 e nella zona F4 (destinata esclusivamente per impianti di depurazione), devono essere preceduti da un piano attuativo, mediante il quale sarà determinata la suddivisione della zona F3 e F4 nelle sue componenti F1 ed F2.

Nell'attuazione delle Zone F si dovrà effettuare sempre la preventiva verifica dell'articolazione delle superfici a standards rispondenti esattamente alla classificazione dell'art.3 del D.M. 1444/68, in modo tale da avere un dimensionamento del P.R.G. conforme alle disposizioni vigenti in materia (D.M. 1444/68 e Legge Regionale 34/1992, artt. 28 e 21) ovvero per ogni abitante insediato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione - asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765) - tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

I piani regolatori generali devono prevedere che negli strumenti urbanistici attuativi concernenti zone residenziali di nuova formazione siano previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno 3 mq per abitante da insediare.

Detta dotazione e aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. n. 1444 del 1968, in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive.



### 39.02 - Funzioni territoriali, Usi e limiti quantitativi delle ZTO:

Funzioni Territoriali	ZTO F	Categorie d'uso e usi delle Zone Urbanistiche della ZTO F
RESIDENZIALE	0-1% Sul	G (3, solo custodi; 4,7)
DISTRIBUTIVA	0%	
TERZIARIA	0%	
PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	0%	
DI SERVIZIO	0-99% Sul	M (1/7); P (4,5,6); I (4); N (5)
INFRASTRUTTURALE (destinazione prevalente)	Nelle quantità necessarie, corrispondenti agli usi e alle Sul, previste nelle ZTO A, B, C, D, E	O (1/6); N (1/5)
AGRICOLA	0%	

L'articolazione e dimensionamento delle aree a standards nelle varie località (nuclei frazionale e centri edificati) dovrà essere attuata nel rispetto dei riparti funzionali e quantitativi previsti nella tabella C sotto riportata, con i contenuti della relazione integrativa al PRG.

#### Art. 40 - Zona F1 - Edificata o da edificare

**40.01** - La zona (insieme) F1 comprende le aree edificate o da edificare utilizzate per edifici costituenti attrezzature di interesse comune (pubbliche e private).

Le aree accolgono gli usi previsti e gli standard corrispondenti agli usi, differenziandosi.

Attrezzature d'interesse comune:

- scuole di ogni ordine e grado, compresi gli asili nido, ed attrezzature di gioco e ricreative connesse;
- sanitarie e assistenziali: ospedali, case di cura poliambulatori, consultori, case di riposo per anziani;
- sociali, culturali, ricreative: biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, cinema, centri sociali con relative strutture per lo sport, il tempo libero e simili;
- religiose: chiese ed annessi parrocchiali, santuari, conventi, cimiteri, e simili;
- amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici e privati, centri civici, centri direzionali, carabinieri, vigili del fuoco e simili;
- tecnico - distributive: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, autorimesse e parcheggi pluripiano, depositi dei mezzi comunali, mercati comunali, macelli, e simili.

**40.02** - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico - artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art.4 della LR n. 24/84.

**40.03** - E' consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 150 mq di superficie utile lorda.

**40.04** - Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone F1 devono rispettare le seguenti norme:



- Intervento edilizio diretto;

interpiano	H max	standard	IT	UT	IF max	UF max
ml	ml	% SUL	mc/mq	mq/mq	mc/mq	mq/mq
Sec. usi	15,00	Sec. usi	2,50	(It x %usi) / h interp. usi	3,00	(If x %usi) / h interp. usi

- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Nc;
- Standard: in rapporto agli usi presenti e/o secondo le quantità precisate nell'art. 16.11;
- Garantire il parcheggio degli utenti rapportato agli usi presenti o di progetto;
- Garantire l'accessibilità agevole e la scorrevolezza delle vie d'accesso;
- La superficie delle aree scoperte edificate può essere ridotta a favore dell'ampliamento degli edifici di cui sono pertinenze;
- L'IF, riferito all'insieme della superficie fondiaria edificata (unione delle aree coperte e scoperte), non può superare l'indice fondiario di zona;
- N° piani = 3 compreso il piano terra;
- H - Altezza max edifici = non superiore a quella degli edifici confinanti con il max 15,00 ml;
- Ds - Distanza ed. da strade = 7,50 ml;
- Dc - Distanza ed. dai confini = 0,00 ml;
- Df - Distanza tra edifici = 12,00 ml;
- Sono vietati interventi di nuove costruzioni e di ampliamento (ai sensi del R.D; 1265/1934.L.R. 983/1957 e D.P.R. 803/1975), mentre sono ammessi quelli di Mo, Ms, Mi, R, Rc, Re, nelle zone urbanistiche (diverse dalla zona F) comprese all'interno del perimetro di rispetto dell'area cimiteriale;
- Nelle zone F1 interne agli ambiti di tutela definitiva del PIANO (tav 1) non sono ammesse deroghe di cui all'articolo 10; l'altezza massima degli edifici e: H max = ml 7,50; l'indice fondiario massimo 1,5 mc/mq.

**40.05** - I parametri It, IF, n° dei piani, relativi all'intervento realizzabile nel sottosuolo delle aree pubbliche interne alla zona A1 (autorimessa) saranno definiti con il progetto d'opera.

#### **Art. 41 - Zona F2 - Attrezzata o da attrezzare**

**41.01** - Le zone (insieme) F2, aree scoperte attrezzate o da attrezzare, accolgono gli usi previsti e gli standard corrispondenti agli usi, differenziandosi: Aree verdi, giardini; boschi di interesse urbano e territoriale; Infrastrutture; parcheggi; e simili.

**41.02** - Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone F2 devono rispettare le seguenti norme:

- Intervento diretto;
- Parametri urbanistici: 60 % SF (il parametro non si applica alle infrastrutture stradali);
- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Nc;
- Standard: secondo usi di progetto e le quantità precisate nell'art. 16.11;
- Servizi e pertinenze, indice fondiario Max IF = 0,05 mc/mq;
- H max = 8,00 ml;
- Garantire il parcheggio degli utenti in relazione agli usi presenti o di progetto;



- Garantire l'accessibilità agevole e la scorrevolezza delle vie d'accesso;
- La parte di area, complementare alla superficie attrezzata, può essere ridotta a favore dell'ampliamento dell'attrezzatura di cui è pertinenza;
- L' IF, riferito all'insieme della superficie fondiaria attrezzata (sedime dell'attrezzatura, più area di pertinenza), non può superare l'indice fondiario massimo di zona;
- Distanza minima delle attrezzature dai confini = 0,00 ml;
- Distanza minima dalle strade e dai confini dei servizi e delle pertinenze = secondo progetto d'opera;
- Per progetti d'opera di livello regionale o intercomunale o per quelli ubicati in contesti urbani ed extraurbani a contatto con la ZTO A o con le zone E1, E2, è obbligatoria la verifica di compatibilità paesaggistica ambientale di cui all'art. 9.

**41.03** - Le zone F2 comprendono le aree attualmente destinate alla viabilità carrabile e/o pedonale, quelle destinate al loro ampliamento e quelle per la realizzazione di nuovi tracciati.

**41.04** - Il parametro della distanza di rispetto stradale stabilisce un vincolo di inedificabilità, così come previsto dal vigente Codice della strada.

**41.05** - I tracciati e le sezioni delle strade e dei percorsi pedonali e/o ciclabili, indicati nelle tavole di azionamento, hanno carattere indicativo. Con l'approvazione dei progetti di massima e/o esecutivi, possono essere introdotti gli aggiustamenti e le modifiche necessari, in ragione dell'oggettivo stato dei luoghi.

#### **41.06 - Classificazione delle strade.**

Le strade ai fini delle prescrizioni di P.R.G. sono classificate come segue:

b) **STRADE regionali e provinciali**, sono accessibili attraverso intersezioni con strade comunali o locali distanti non meno di 250 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.. Qualsiasi nuovo accesso carrabile a lotti privati è vietato.

c) **STRADE comunali principali**, sono accessibili mediante dirette immissioni dalle strade locali. I punti di intersezione dovranno distare tra loro almeno 50 metri. Qualsiasi nuovo accesso carrabile a lotti privati tra due intersezioni consecutive è vietato.

d) **STRADE comunali locali** con funzione di distribuzione capillare, prevalentemente urbana o agricola, sono accessibili anche dai lotti, in qualunque punto, mediante dirette immissioni, salvo prescrizioni contrarie del Piano, di piani attuativi o di piani di gestione della circolazione veicolare.

La sezione minima complessiva per le strade comunali principali con funzione urbana, da recinzione a recinzione, è di metri 13,00 con carreggiata minima di 7,00 metri; particolari eccezioni con opportuni accorgimenti, potranno essere consentite per salvaguardare le alberature ai sensi della Legge Regionale n. 6 del 22/2/1993.

La sezione minima di nuove strade comunali locali, da recinzione a recinzione, è di metri 10,00 con carreggiata minima di 7,00 metri.

La sezione minima di nuove strade comunali locali con funzione agricola è di metri lineari 6,50 con carreggiata minima di metri lineari 4,50 e banchine di 1,00 metri lineari.

Nel caso di sistemazione di strade esistenti o tratti di strade esistenti alberate, oppure anche nel caso di nuove strade in zone alberate, la carreggiata potrà essere ridotta al minimo di metri 3,50 con creazione di piazzola di sosta.





**41.07** - Le fasce di rispetto stradale sono così definite:

Zone C1, C2, D2, E (E1, E2, E3), F (F1, F2, F3)

Strade regionali metri lineari 30,00

Strade provinciali (di tipo "C") metri lineari 30,00

Strade provinciali (di tipo "F") metri lineari 20,00

Strade comunali metri lineari 20,00

Zone B2, B3

Strade regionali ml. 30,00

Strade provinciali (di tipo "C") metri lineari 10,00

Strade provinciali (di tipo "F") metri lineari 7,50

Strade comunali metri lineari 7,50

Strade locali urbane (ZTO A, B, C, D, F) metri lineari 7,50 o altra misura maggiore precisata nelle singole zone urbanistiche.

Nelle zone A1, A2, B1, D1, le fasce di rispetto stradale, corrispondono a metri lineari 7,50 per lato; salva la possibilità della loro riduzione in base alla approvazione di Piani Attuativi estesi a parti ampie e significative delle tre zone.

Curve nelle fasce di rispetto nelle Zone A2, B2, B3, C1, D2, E (E1, E2, E3), F (F1, F2).

Debbono essere rispettate le distanze in base alla curva di visibilità.

**41.08** - Nelle fasce di rispetto stradali, inedificabili ai sensi del D.I. 1/4/68 n. 1404 e del D.P.R. 26/04/1993 n. 147, sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, ai sensi e nei limiti della L.R. n. 34/75, nonché quelli elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della circolare Min. LL.PP. n. 5980 del 30/12/70.

Nelle fasce di rispetto è ammessa la costruzione di recinzioni (intese come cordolo di base perimetrale dell'altezza massima di centimetri 30 e sovrastante rete il tutto per uno sviluppo massimo di metri 1,80) e di muri di cinta.

Nelle fasce di rispetto delle strade provinciali e delle strade comunali principali extraurbane le recinzioni e i muri di cinta (questi con altezza non superiore a tre metri) dovranno essere posizionati ad una distanza minima dal confine stradale di metri lineari 3,00, fatta sempre salva l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Nelle strade urbane e nelle strade comunali locali le recinzioni ed i muri di cinta (questi con altezza non superiore ad un metro) potranno essere tenuti ad una distanza minima di metri lineari 1,50 dal confine stradale: sarà altresì possibile realizzare la recinzione o il muro di cinta, fatta sempre salva l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada, ad una distanza minore in caso di allineamenti precostituiti adiacenti, previa dichiarazione di rinuncia, in caso di esproprio, al plusvalore conseguente dalle opere.

Sono ammessi tutti gli interventi in linea con le indicazioni dettate sopra, fatte salve, ai fini della sicurezza della circolazione stradale, le prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 285/1992 (Codice della Strada), in particolare gli articoli dal n. 16 al n. 19, e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16/12/1992 n. 495.



## Art. 42 - Zona F3 - Denominazione dell'insieme (F1 + F2)

42.1 - Gli interventi su edifici o attrezzature (o per la realizzazione di edifici ed attrezzature) ricadenti nella zona F3 devono essere preceduti dalla determinazione delle zone F1 ed F2, componenti interne della zona F3, mediante piano attuativo. I parametri per l'edificazione e le destinazioni d'uso corrispondono a quelli delle zone F1 ed F2.

Pertanto il bene immobile oggetto della presente valutazione è identificato nel Piano Urbanistico Comunale col seguente inquadramento (**vedere allegato n°8 - Tavola PRG**).

Infatti l'area sita nel comune di Filottrano (AN) in Via Gemme n°1, meglio distinta al Catasto Fabbricati al foglio n°48, particelle n°258 - 444 - 465, è classificata come segue:

MAPPALE	DENOMINAZIONE	Z.T.O.	ART. N.T.A.
258 - 444 - 465	ZONA F3 (Denominazione dell'insieme F1 + F2)	F3	42



## ⇒ CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare ha un grado di vetustà di circa 44 anni ed è stata costruita sulla base delle autorizzazioni rilasciate dall'ufficio competente del Comune di Filottrano (AN).

In data 11/04/1978, con protocollo n°2520, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ la domanda tendente ad ottenere la **concessione di costruzione** per l'esecuzione dei lavori riguardante l'ampliamento, il completamento con le modifiche interne di un fabbricato ad uso albergo ubicato in Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ del comune di Filottrano (AN).

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto dall'Ing. Elio Speroni di Rimini (RN), dove era stato previsto un intervento al piano sottostrada, al piano terra, al piano primo, al piano secondo, al piano terzo, nonché ai pavimenti, ai rivestimenti, agli infissi ed agli impianti (**vedere allegato n°9 - relazione tecnica**).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 11 aprile 1978 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della concessione di costruzione n°76 del 24/06/1978 (vedere allegato n°10 - concessione edilizia)**.

In data 03/03/1979, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ la domanda tendente ad ottenere la **variante alla concessione edilizia n°76 del 24/06/1978** per l'esecuzione dei lavori riguardante le modifiche al piano terreno, al piano sottostrada per servizi, al piano primo, piano secondo, al piano terzo per le camere del fabbricato ad uso albergo ubicato in Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ del comune di Filottrano (AN).

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto dal Geom. Manilo Bottegoni di Filottrano (AN), dove era stato previsto alcune modifiche interne al piano seminterrato, al piano terra ed al piano terzo, rimanendo invariate le divisioni interne del piano primo e secondo (**vedere allegato n°11 - relazione tecnica**).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 23 marzo 1979 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della concessione edilizia n°54 del 26/03/1979 (vedere allegato n°12 - variante concessione edilizia)**.

Inoltre sulla base del parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficiale Sanitario, del collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato rilasciato dalla Regione Marche - Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona fu autorizzata l'**abitabilità o d'uso della costruzione in forza del decreto con protocollo n°1409 del 26 maggio 1980 (vedere allegato n°13 - autorizzazione abitabilità)**.

In data 03/09/1984, con protocollo n°7428, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ la domanda tendente ad ottenere la **concessione edilizia** per l'ampliamento del fabbricato ad uso albergo ubicato in Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ del comune di Filottrano (AN).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 26 ottobre 1984 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della concessione edilizia n°207 del 04/03/1988 (vedere allegato n°14 - concessione edilizia)**.

In data 24/04/1989, con protocollo n°4550, fu presentata all'Ufficio Urbanistico dall' \_\_\_\_\_ la domanda tendente ad ottenere la **concessione edilizia** per la costruzione di una recinzione del fabbricato ad uso albergo ubicato in Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ del comune di Filottrano (AN).



Il progetto dell'opera sopra descritta fu redatto dal Geom. Lucio Corallini di Filottrano (AN), dove era stato previsto la realizzazione della recinzione ed altre opere di sistemazione esterna (**vedere allegato n°15 - relazione tecnica**).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 02 giugno 1989 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della concessione edilizia n°131 del 22/09/1989 (vedere allegato n°16 - concessione edilizia)**.

In data 13/07/1989, con protocollo n°7790, fu presentata all'Ufficio Urbanistico dall' domanda tendente ad ottenere la **variante della concessione edilizia n°207 dell'anno 1988** per l'esecuzione di lavori riguardante l'ampliamento del fabbricato destinato ad uso albergo ubicato in Via n° del comune di Filottrano (AN).

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto Geom. Lucio Corallini di Filottrano (AN), dove erano stati previsti lavori di ampliamento di locali adibiti a cucina (**vedere allegato n°17 - relazione tecnica**).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 01 agosto 1989 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della concessione di costruzione n°203 del 12/11/1989 (vedere allegato n°18 - variante concessione edilizia)**.

In data 06/03/1996, con protocollo n°3444, fu presentata la **denuncia di inizio attività (DIA)** all'Ufficio Urbanistico del comune di Filottrano (AN) dall' riguardante la realizzazione di opere interne e modifiche estetiche non comportanti incrementi di volume e superficie, finalizzate al miglioramento dei servizi offerti alla clientela del complesso turistico, con particolare attenzione al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento alle norme di prevenzione (**vedere allegato n°19 - DIA**).

In particolare i lavori erano finalizzati alla realizzazione di:

- 1) scale sterne antincendio aperte;
- 2) rifacimento sistemi di isolamento ed impermeabilizzazione terrazze panoramica;
- 3) realizzazione dei bagni per disabili, le le camere e per il ristorante;
- 4) demolizione di pareti, rivestimenti; pavimenti e successiva realizzazione di nuova partizione e opere di finitura;
- 5) adeguamento impianti elettrici;
- 6) realizzazione di impianti di rilevazione incendio;
- 7) realizzazione di impianto di condizionamento;
- 8) adeguamento alle norme di prevenzione infortuni sul lavoro e prevenzioni incendi.

In data 29/09/1998, con protocollo n°12825, fu presentata la **denuncia di inizio attività (DIA)** all'Ufficio Urbanistico del comune di Filottrano (AN) dall' riguardante vari tipi di intervento (**vedere allegato n°20 - DIA**):

- 1) opere manutenzione straordinaria, restauro e risanamento;
- 2) opere eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, anche con modifica della sagoma del fabbricato;
- 3) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- 4) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione e installazione di impianti tecnologici.

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto Geom. Ballante Mauro di Filottrano (AN), dove erano stati previsti i seguenti lavori (**vedere allegato n°21 - relazione tecnica**).



1) PIANO SEMINTERRATO

- Demolizione e realizzazione di nuovi bagni da adibire ad uso pubblico, al personale
- Realizzazione dell'accesso tramite ascensore al piano al momento non esistente
- Intonacatura di tutti i locali attualmente allo stato grezzo, realizzazione di pavimentazione
- Sostituzione di infissi interni, creazione di nuovi locali
- Inserimento di nuova impiantistica

2) PIANO TERRA

- Spostamento ascensore
- Rifacimento e rimessa a norma antincendio dell'intero stabile
- Demolizione degli intonaci e dei pavimenti, realizzazione di controsoffittature e rifacimento completo degli impianti

3) PIANO PRIMO, SECONDO, TERZO

- Spostamento ascensore
- Demolizione interna e ricostruzione totale delle camere con realizzazione di scale di emergenza

In data 14/05/1999, con protocollo n°7092, fu presentata la **denuncia di inizio attività (DIA)** all'Ufficio Urbanistico del comune di Filottrano (AN) dall' \_\_\_\_\_ riguardante vari tipi di intervento (**vedere allegato n°22 - DIA**):

- 1) opere manutenzione straordinaria, restauro e risanamento;
- 2) opere eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, anche con modifica della sagoma del fabbricato;
- 3) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- 4) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione e installazione di impianti tecnologici.

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto Geom. Ballante Mauro di Filottrano (AN), dove erano stati previsti i seguenti lavori (**vedere allegato n°23 - relazione tecnica**):

- consolidamento statico strutturale al piano seminterrato e piano terra
- restauro e rifacimento delle facciate con eliminazione delle canne fumarie esterne
- rifacimento del manto di copertura e della pavimentazione dei terrazzi
- rifacimento dell'impiantistica interna
- installazione, trasformazione, ampliamento degli impianti elettrico, termico, idro - sanitario ed altro

In data 09/04/2001, con protocollo n°4796, fu presentata la **denuncia di inizio attività (DIA)** all'Ufficio Urbanistico del comune di Filottrano (AN) dall' \_\_\_\_\_ riguardante vari tipi di intervento (**vedere allegato n°24 - DIA**):

- 1) opere manutenzione straordinaria, restauro e risanamento;
- 2) opere eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, anche con modifica della sagoma del fabbricato;



- 3) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- 4) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione e installazione di impianti tecnologici.

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto Geom. Allegrucci Augusto di Filottrano (AN), dove erano stati previsti i seguenti lavori (**vedere allegato n°25 - relazione tecnica**):

- variazione dei bagni al piano seminterrato
- sistemazione dei servizi personale al piano seminterrato (PS1)
- sistemazione del vano ascensore nella posizione originale senza spostamento come precedentemente previsto
- restauro e rifacimento della facciata con eliminazione delle canne fumarie esterne e riordino delle aperture
- variazione dei divisori interni senza modifica del numero delle camere e senza incidere nei parametri di abitabilità
- installazione, trasformazione, ampliamento degli impianti elettrico, termico, idro - sanitario ed altro

Infine sulla base del parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficiale Sanitario, del collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato rilasciato dalla Regione Marche - Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona fu autorizzata **l'agibilità della costruzione in forza del decreto con protocollo n°12 del 10 settembre 2004 (vedere allegato n°26 - certificazione agibilità)**.



## ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato destinato ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo sito a Filottrano (AN) in Via n° è dotato **dell'attestato di prestazione energetica (APE) (vedere allegato n°27 - attestato prestazione energetica)**.

Dal 1° luglio 2009 l'APE va obbligatoriamente redatto in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione.

Dal Gennaio 2012 negli annunci immobiliari vanno inseriti gli indici di prestazione energetica (valore in kWh/mq anno).

A.P.E. (prima delle modifiche del decreto 63/2013 veniva chiamato A.C.E.) è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un'abitazione o di un appartamento.

E' uno strumento di controllo che sintetizza con una scala da A4 a G (scala di 10 lettere) le prestazioni energetiche degli edifici.

La validità di un APE è, nella maggior parte dei casi, di 10 anni.

Per conservarne la validità bisogna garantire i controlli della caldaia previsti dalla legge.

Il sopralluogo nell'immobile è obbligatorio.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non va confuso con l' Attestato di Qualificazione Energetica (AQE).

Inoltre l'APE è tra i documenti utili ad ottenere il certificato di agibilità di un edificio.

