



Oggetto: perizia sullo stato dei luoghi, relativa al complesso Condominiale in Via Giolitti n° 12/12/A a Parma

A seguito dei sopralluoghi in presenza dell'Amministratore Dott. Simone Amoretti si può relazionare quanto segue:

- ❖ il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n° 1281/2004 S.I. rilasciato il 28/12/2004
- ❖ successivamente sono state presentate SCIA n° 140/2005 depositata il 07/04/2005 e SCIA n° 4086/2005 depositata il 11/11/2005
- ❖ in data 22/09/2016 è stata rilasciata Attestazione di Conformità Edilizia e Agibilità Parziale n° 475/2016 per n° 1 locale artigianale, n° 3 depositi, n° 5 alloggi pertinenziali, n° 18 uffici, n° 29 Autorimesse e n° 26 locali accessori (cantine)
- ❖ a seguito del sopralluogo del 14/05/2008 del Tecnico Comunale con verbale del 19/05/2008 venivano riscontrate alcune difformità dal titolo edilizio assentivo ed in particolare "la realizzazione di un solettone esterno in cemento dell'altezza di 50 cm in testata del parcheggio"
- ❖ successivamente con comunicazione prot. n° 97777 del 30/05/2008 veniva avviato procedimento sanzionatorio amministrativo con ingiunzione demolizione



Durante il sopralluogo è stato evidenziato che la situazione è praticamente irreversibile, la demolizione del "solettone" realizzato in difformità dal Permesso di Costruire, dal punto di vista statico risulta non perseguibile, infatti la porzione di struttura oggetto di demolizione è costituita dalla parte sommitale della parete in calcestruzzo armato controterra lato strada, sulla quale insiste il solaio a lastre tralicciate armato e gettato in opera, sul quale a sua volta insiste la pavimentazione esterna e i manufatti dei contatori presenti lungo la recinzione esterna.

Tale solaio è orientato in direzione est – ovest e insiste sia sulla parete in calcestruzzo armato, sia sulla trave a spessore del solaio facente parte della struttura portante del fabbricato, che è costituita da un telaio in calcestruzzo armato.

La demolizione della parte sommitale della parete in esame e della quota parte di solaio che insiste sulla stessa, comporterebbero però problemi di natura statica anche sulla struttura portante del fabbricato che si sviluppa in elevazione.

Infatti, allo stato attuale, il solaio di primo impalcato, grazie alla presenza delle pareti perimetrali interrate in c.a., si configura come elemento infinitamente rigido nel proprio piano che quindi conferisce, a tutto il piano interrato, una conformazione "scatolare" avente una determinata rigidità.

La rimozione della parte sommitale della parete e della porzione di solaio che insiste su di essa andrebbero a creare una significativa perdita di rigidità dell'intero solaio con conseguenti significative ripercussioni sulla risposta sismica della struttura portante dell'edificio in elevazione.

Inoltre, si evidenzia che, visto l'orientamento di tale porzione di solaio, risulterebbe necessario demolire quest'ultimo per la sua intera estensione, ovvero a partire dalla trave a spessore precedentemente citata, fino alla parete esterna lato strada. Il solaio in esame andrebbe ricostruito ad una quota inferiore, cioè impostato (sul lato est) sulla sommità della parete lato strada alla quota dei posti auto e (sul lato ovest) su una trave di nuova costruzione realizzata sottostante la trave a spessore di solaio.



Le conseguenze di tale opera sarebbero sostanzialmente che la realizzazione di un impalcato di solaio posto ad una quota inferiore rispetto a quello attuale insisterebbe, grazie alle nuove travi realizzate a collegamento tra i pilastri, direttamente su questi ultimi producendo sollecitazioni taglianti aggiuntive per le quali certamente i pilastri interessati dall'opera non sono stati progettati.

In sostanza, realizzando tali lavori si andrebbe inevitabilmente a peggiorare il livello di sicurezza dell'edificio esistente, compromettendone la resistenza alle azioni sismiche orizzontali, quindi riportare il fabbricato al progetto autorizzato, risulta tecnicamente impossibile, di conseguenza è stato valutato attraverso il diritto di superficie e la successiva sanatoria, come da normativa vigente, l'unico modo per rendere pienamente agibile l'edificio.

Parma 15 Novembre 2024

Il tecnico



In allegato documentazione fotografica



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMPLESSO CONDOMINIALE VIA GIOLITTI N° 12

