



CITTÀ DI PUTIGNANO

- città metropolitana di Bari -

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

La presente relazione tecnica ha l'obiettivo di valutare le condizioni fisiche, strutturali e funzionali dell'immobile comunale sito in Via Monache n. 98, nonché la sua conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza, agibilità e idoneità all'uso.

L'analisi è stata condotta mediante sopralluoghi tecnici, esame della documentazione disponibile e valutazioni visive delle strutture e degli impianti.

2. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione è il seguente:

- Ubicazione: Via Monache n.98
- Dati Catastali: Foglio: 36 Particella 1014 Subalterno 10
- Destinazione d'uso: Residenziale
- Anno di costruzione: antecedente 1967
- Eventuali interventi di ristrutturazione:
- Superficie: 2,5 vani
- Stato di utilizzo: non utilizzato

3. Stato di conservazione e condizioni fisiche

Per l'immobile sono state valutate:

- Le condizioni generali delle strutture edilizie
- Lo stato delle finiture interne ed esterne
- L'eventuale presenza di degrado, ammaloramenti o infiltrazioni
- Il livello di manutenzione complessivo

L'edificio presenta una struttura portante in muratura in pietra. Gli infissi esterni, privi di sistemi oscurante, risultano in alluminio non a taglio termico. Le murature interne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, mentre le superfici esterne presentano una tinteggiatura di colore bianco come

previsto dal Piano Particolareggiato per il Centro Storico approvato con Deliberazione di G.R. n. 767 del 23/03/2010 pubblicato sul B.U.R.P. n. 74 del 26/04/2010.

A seguito delle verifiche effettuate non si rilevano particolari fenomeni di degrado strutturale significativi, se non intonaco ammalorato in alcuni punti e presenza di cattivo odore. Tuttavia, l'assenza di interventi manutentivi significativi nel tempo e una gestione non ottimale dell'immobile determinano un livello complessivo di conservazione scadente.

4. Verifica della conformità impiantistica

Sono stati analizzati:

- Impianto elettrico
- Impianto idrico-sanitario
- Impianto termico e di climatizzazione
- Presenza di dichiarazioni di conformità e certificazioni

L'unità immobiliare risulta priva di impianti funzionanti, sebbene siano disponibili i punti di allaccio alla rete ENEL, al gas e alla fognatura pubblica.

5. Conformità igienico-sanitaria e ambientale

La verifica ha riguardato:

- Requisiti igienico-sanitari
- Illuminazione e aerazione dei locali
- Presenza di materiali pericolosi
- Gestione delle acque reflue e dei rifiuti

Tutti gli ambienti risultano aerati e illuminati naturalmente.

Non sono stati rilevati materiali pericolosi.

La gestione delle acque reflue avverrebbe attraverso la rete pubblica cittadina, mentre la gestione dei rifiuti segue il sistema di raccolta differenziata previsto dal Comune.

Gli ambienti richiedono di accurata pulizia e disinfestazione.

6. Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche

È stata valutata la conformità alle normative in materia di accessibilità, con riferimento a:

- Accessi e percorsi
- Servizi igienici
- Presenza di rampe e ascensori
- Eventuali criticità e interventi necessari

L'unità immobiliare, sita al piano terra, è raggiungibile tramite scala composta da 5 alzate, senza la presenza di rampe di accesso.

Il servizio igienico, dotato di doccia, lavabo e vaso, non risulta conforme ai requisiti dimensionali e funzionali previsti dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel complesso, l'immobile collocato nel Centro Storico di Putignano difficilmente potrà essere adeguato ai requisiti di accessibilità e visitabilità; pertanto, sarà necessario valutare la possibilità di richiedere deroghe autorizzative.

7. Regolarità edilizia e urbanistica

Sono stati verificati:

- Titoli edilizi esistenti
- Conformità urbanistica
- Eventuali difformità edilizie
- Necessità di sanatorie o regolarizzazioni

L'edificio è stato edificato prima del 1942 pertanto non sono presenti titoli edilizi.

Per la verifica dello stato legittimo, ci si è riferiti alla planimetria catastale di primo impianto.

L'edificio ricade in zona A1 – “Centro Storico” del vigente P.R.G del Comune di Putignano. Le Norme Tecniche di Esecuzione (art. 42) consentono i seguenti interventi edilizi:

- gli interventi stabiliti dal Piano Particolareggiato per il Centro Storico approvato con Deliberazione di G.R. n. 767 del 23/03/2010 pubblicato sul B.U.R.P. n. 74 del 26/04/2010;
- Intervento di manutenzione ordinaria;
- Intervento di manutenzione straordinaria;
- Intervento di restauro e risanamento conservativo;
- Intervento di ristrutturazione edilizia, eventualmente previsto per soli edifici di recente costruzione.

Dalla verifica della planimetria catastale di primo impianto e dello stato di fatto dell'immobile non emergono difformità edilizie né necessità di sanatorie o regolarizzazioni.

Si rende necessaria la regolarizzazione della proprietà catastale, poiché la visura attuale non riporta l'immobile come di proprietà del Comune di Putignano.

8. Valutazione complessiva e interventi necessari

Nel complesso, l'unità immobiliare versa in condizioni non idonee all'uso e richiede interventi di manutenzione straordinaria al fine di garantirne il corretto utilizzo, nel pieno rispetto delle condizioni di sicurezza e delle normative vigenti.

Gli interventi necessari possono essere così sintetizzati:

- 1) Rifacimento e adeguamento dell'impianto idrico-fognante nel vano bagno;
- 2) Realizzazione dell'impianto idrico-sanitario a servizio della cucina;
- 3) Rifacimento dell'impianto elettrico, conformemente al D.M. 37/2008;
- 4) Sostituzione degli infissi e della porta di ingresso con serramenti in legno e a taglio termico;
- 5) Installazione di persiane oscuranti esterne;
- 6) Installazione dell'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria mediante pompa di calore, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato per il Centro Storico e in ottica di efficientamento energetico;
- 7) Rifacimento della pavimentazione e dei rivestimenti;
- 8) Ripristino degli intonaci ammalorati
- 9) Tinteggiatura finale di tutti gli ambienti.

Tali interventi sono finalizzati a garantire la piena funzionalità dell'unità immobiliare, il rispetto delle normative di sicurezza, l'adeguamento agli standard di efficienza energetica e il miglioramento complessivo delle condizioni di fruizione.

9. Allegati

- A. Documentazione fotografica;
- B. Visura catastale.

Putignano, 08/01/2026.

L'Istruttore Direttivo Tecnico
Geom. Vito Miccolis



Il Dirigente V Area LL.PP.-Manutenzioni
(Dott. Ing. Giovanni Colaiani)

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2026Dati identificativi: Comune di **PUTIGNANO (H096) (BA)**Foglio **36** Particella **1014** Subalterno **10**

Classamento:

Rendita: **Euro 193,67**Rendita: **Lire 375.000**Categoria **A/4^a**, Classe **5**, Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: VIA MONACHE n. 98 Piano 1

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati identificativiComune di **PUTIGNANO (H096) (BA)**Foglio **36** Particella **1014** Subalterno **10**Partita: **7024**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreniComune di **PUTIGNANO (H096) (BA)**Foglio **36** Particella **1014**

> Indirizzo

VIA MONACHE n. 98 Piano 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di classamentoRendita: **Euro 193,67**Rendita: **Lire 375.000**Categoria **A/4^a**, Classe **5**, Consistenza **2,5 vani**VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/01/2026
Ora: 11:34:38
Numero Pratica: T123794/2026
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. OPERA PIA RICOVERO DI MENDICITA E
LAVORO CASA RIPOSO

(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

> 2. PAGLIARULO Filomena
(CF PGLFMN04H56H096T)

nata a PUTIGNANO (BA) il 16/06/1904

Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

ALL. A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

















Putignano, 08/01/2026.