



Nota integrativa alla bozza di perizia tecnica R.G. 168/2021

Premessa:

Il Sottoscritto, Arch. Fernando Oronzi, con studio in via Lombardia n° 2, 00063, Campagnano di Roma, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n° 16857, come da verbale di udienza del 22/11/2022 (all 1), del G.E. Alessandra Dominici, redige la presente nota integrativa alla bozza di perizia depositata, al fine di chiarire, l' effettiva possibilità da parte dell' aggiudicatario di poter ritirare le concessioni in sanatoria, (all 2, 2a, 2b), che costituiscono la legittimità urbanistica delle U.I.U. oggetto di esecuzione.

Come descritto al punto 10 della Bozza di perizia, il bene oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato costruito in assenza di licenza edilizia.

La legittimazione urbanistica del bene è data dalle domande di concessione in sanatoria, ai sensi della L 724/94:

- P.Ilo 13176 del 28/02/95, dichiarante
- P.Ilo 13177 del 28/02/95; dichiarante
- P.Ilo 13178 del 28/02/95; dichiarante

Nelle domande di condono, i soggetti istanti, ognuno per i propri diritti, al piano terra dell' edificio, dichiarano n°2 negozi, di 50 mq ognuno, ed un locale artigianale di 110 mq, e gli appartamenti del piano superiore, non ancora ultimati.

Al momento del sopralluogo, Lo Scrivente, ha trovato uno stato dei luoghi non conforme alle domande di condono, in quanto le n°3 unità oggetto di esecuzione, nello stato di fatto risultano accorpate in un'unica unità, la cui utilizzazione rilevata è quella di locale di deposito.

Tale situazione non permette di vendere separatamente le n°3 unità in oggetto di esecuzione per due motivi:

- L' accorpamento rilevato in fase di sopralluogo;
- Lo Scrivente, da prassi consolidata, al fine di permettere al G.E. di redigere un atto secondo norma, ha dovuto depositare la variazione catastale dello stato dei luoghi attuale all' U.P. Territorio di Roma dell' Agenzia delle Entrate, attraverso procedura informatizzata Do.c.Fa., con la quale ha dichiarato l' accorpamento da n° 3 U.I.U. in n°1 U.I.U. e la relativa destinazione d' uso rilevata, la quale non incidendo su gli indici urbanistici di P.R.G. non inficia le istanze di condono.

Tutto ciò è stato fatto in modo che chi si aggiudicherà il bene , potrà decidere di:

- Ripristinare le n°3 U.I.U. con le relative destinazioni d'uso dichiarate nelle istanze di condono, n° 1 a Laboratorio, n°2 a locale commerciale, eseguendo i lavori edili necessari, depositando negli uffici tecnici del Comune di Fiumicino, le istruttorie tecniche integrative necessarie;
- Decidere di lasciare lo stato dei luoghi attuale, accorpamento e destinazione d' uso, avvalendosi delle istanze di condono depositate, integrandole con ulteriore istruttoria tecnico urbanistica, in quanto la destinazione d' uso rilevate non altera





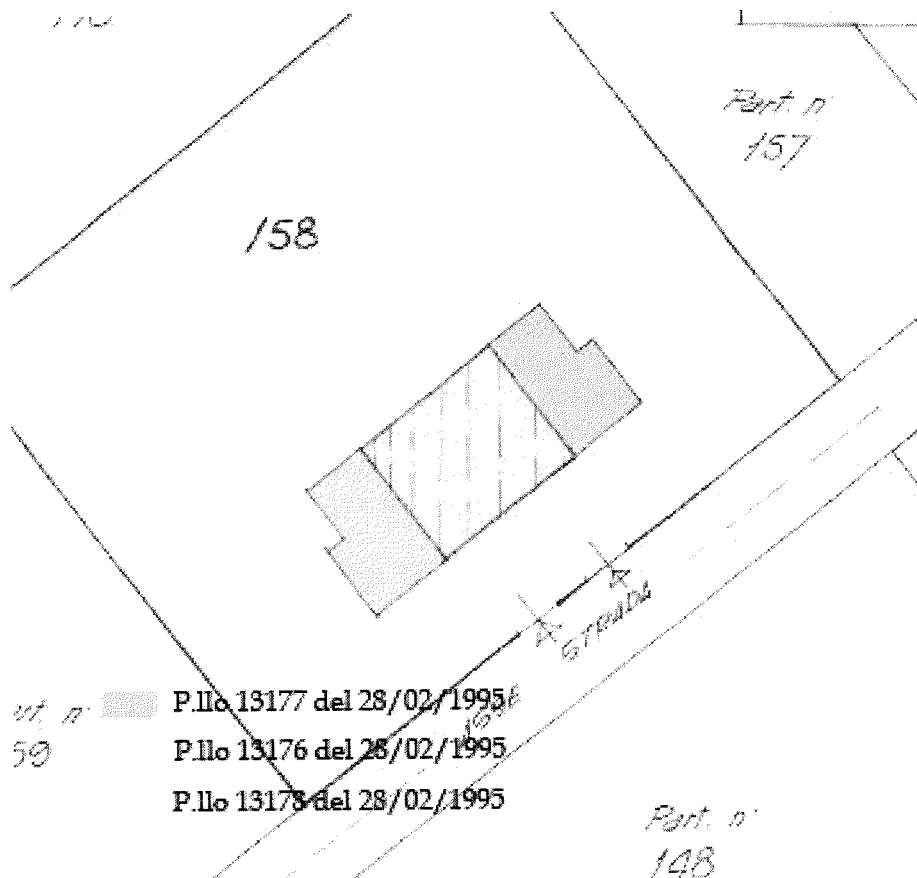
il carico urbanistico del P.R.G. , quindi non inficia giuridicamente le stesse istanze di condono anche se lo stato dei luoghi non è quello dichiarato.

Analisi tecnico-giuridico-urbanistica delle istanze di condono

Il fabbricato è stato costruito in assenza di licenza edilizia.

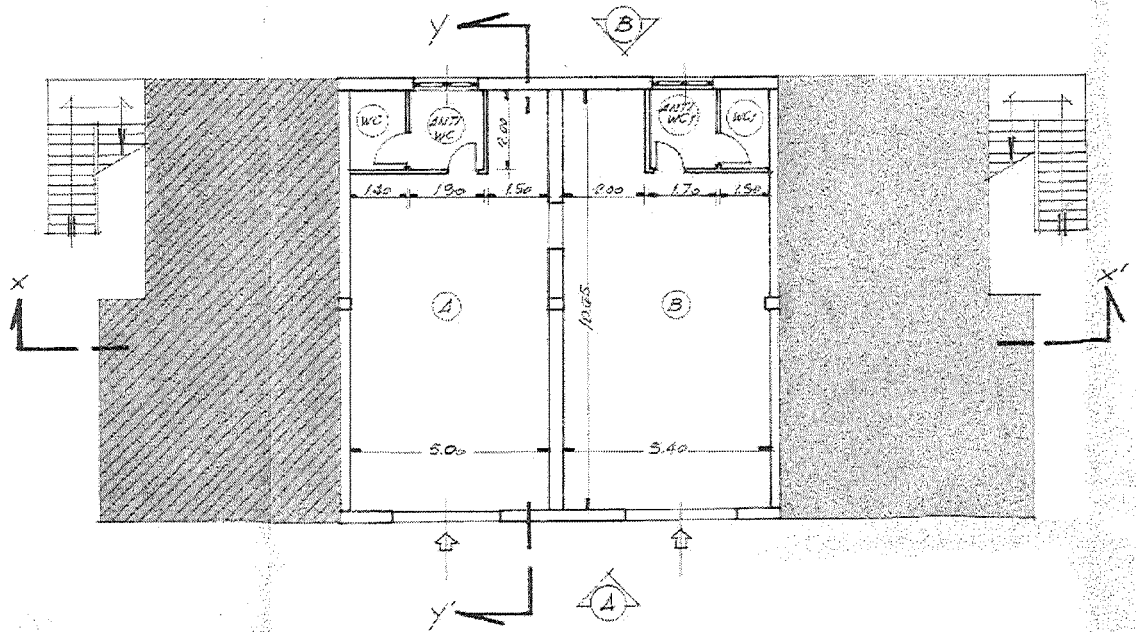
La legittimazione urbanistica del bene è data dalle domande di concessione in sanatoria, ai sensi della L.724/94:

- P.llo 13176 del 28/02/95, dichiarante (all 2);
- P.llo 13177 del 28/02/95; dichiarante Il 2a);
- P.llo 13178 del 28/02/95; dichiarante , (all 2b).



P.Ilo 13176 del 28/02/95, dichiarante Meluzzi Augusta
Mq 110 di Artigianale

-DATI METRICI LOCALE ARTIGIANALE			
		SU	SNE
Ⓐ	mq.	/	45,90
Ⓑ	mq.	/	50,37
WC + (ANT. WC)	mq.	/	6,5
WC + (ANT. WC)	mq.	/	6,4
Totale =	mq.	/	109,27

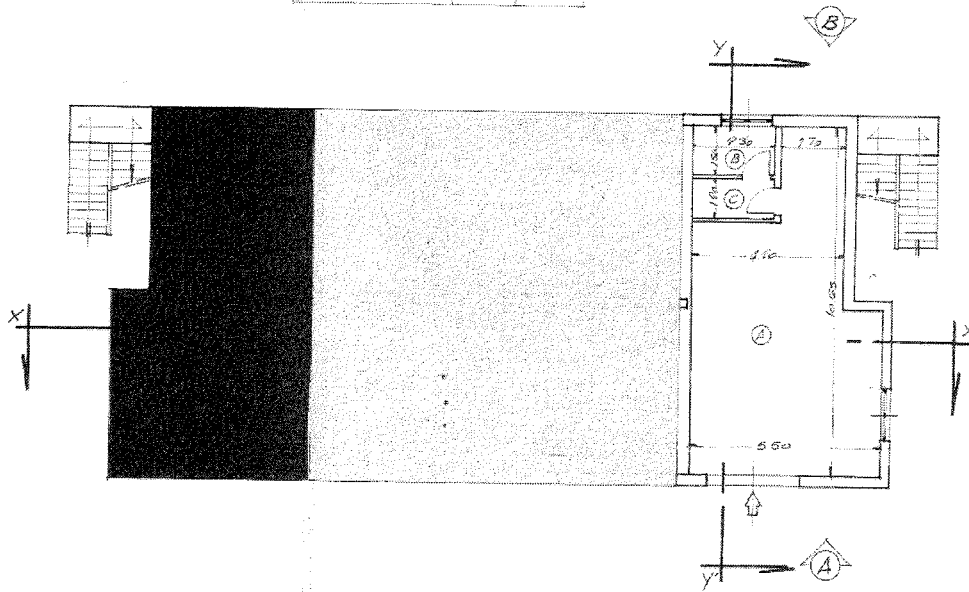




P.llo 13177 del 28/02/95, dichiarante Cangelmi Franco
Mq 50 di commerciale

- DATI METRICI LOCALE COMMERCIALE

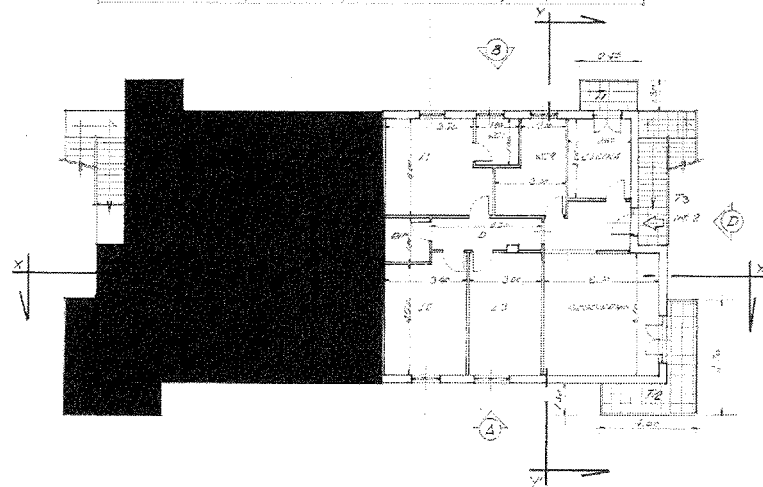
		SU	SUB
(A)	mq	/	48,11
(B)	mq	/	3,95
(C)	mq	/	2,35
Totale	= mq	/	50,32



Mq 110 di residenziale

- PIANTA PIANO PRIMO - Edif. I. 100 - Situazione Post-Caricini

- DATI METRICI QUOTA INDIRE (Mq 10 - Mq 2)					
- Destinazione d'Uso			- Destinazione d'Uso		
SU	SUB		SU	SUB	
12,99	/	12,99	12,99	/	12,99
8,58	/	2,14	18,24	/	18,24
27,75	/	17,10	14,6	/	14,6
Totale SU = mq	11,52	Totale SUB = mq	14,6		



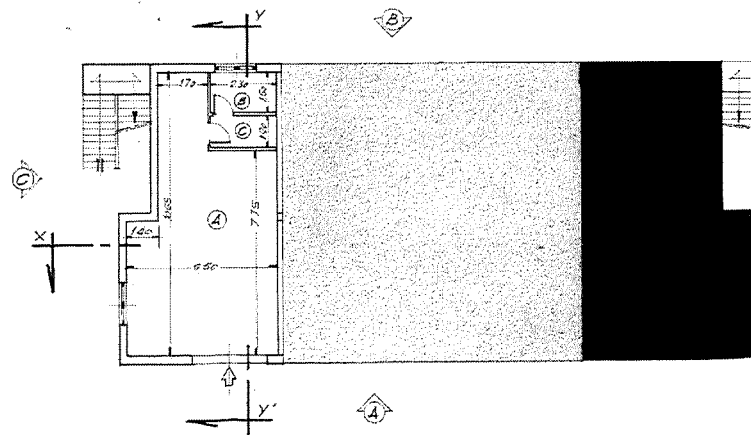


**P.llo 13178 del 28/02/95; dichiarante Cangelmi Massimiliano
Mq 50 di commerciale**

- PIANI PIANO TERZO - Rapp. 1:100 - Situazione POST OPERUM

- DATI METRICI LOCALE COMMERCIALE

	SU	SUR
A	mq 17,1	43,95
B	mq 12,1	34,5
C	mq 7,9	27,6
Totale	mq 37,1	106,05

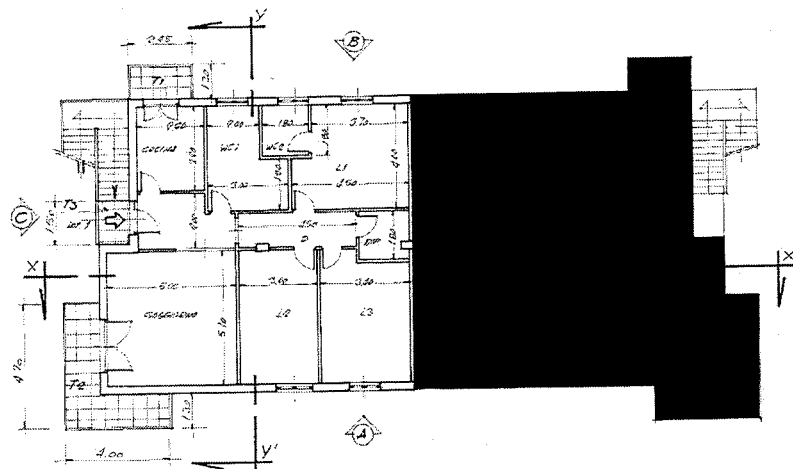


Mq 110 di residenziale

- PIANI PIANO PRIMO - Rapp. 1:100 - Situazione POST OPERUM

- DATI METRICI UNITA' IMB. RES. (Adp.to IM.?)

	SU	SUR	- Det. d'uso	SU	SUR
CUCINA	mq 8,30	/	L1 + L2 + L3	mq 47,70	/
WC1 + WC2	mq 13,12	/	D + RHP	mq 15,34	/
SOCCOCCO	mq 25,5	/	T1 + T2 + T3	mq 14,5	/
Totale SU	mq 46,92		Totale SUR	mq 77,58	



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com





Le istanze di condono a parere dello Scrivente sono complete e legittime per ciò che concerne la documentazione tecnica depositata, ma al momento della definizione delle stesse l'aggiudicatario dovrà integrare i versamenti concernenti gli oneri concessori con relative penali.

Ciò è stato già fatto per l'appartamento relativo all'istanza di richiesta di concessione in sanatoria del p.llo 13177 del 28/02/95, (all 3, 3a):

St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0699154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com



CITTÀ DI FIUMICINO

(PROVINCIA DI ROMA)

UFFICIO CONDONO E ILLEGITTO

ACCREDITATO PER IL SERVIZIO
Cultura e Medioambiente

13177 0095

63233

UFFICIO DI RICEVIMENTO AI PUBBLICI

MARTEDI 09:00-12:00

GIOVEDI 09:00-12:00

12:00-17:00

VIA VIGORIO CONSORZI 17
00148-ROMA

Oggetto : VERSAMENTO ACCONTO ONERI CONCESSORI AI SENSI DELLA LEGGE 724/94

In riferimento alla domanda prot. 13177/95 del Comune di Fiumicino presentata dalla S.V. tendente ad ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria;

Considerato che ai sensi dell'art. 39 comma 1) della Legge 724/94 alla Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria deve essere allegata una ricevuta comprovante il pagamento al Comune, nel cui territorio è ubicata la costruzione, di una somma a titolo di anticipazione degli oneri concessori calcolati nella misura indicata nella tab. C allegata alla cartella L. 724/94;

Considerato che, agli atti di questo Ufficio, la suddetta somma non risulta ancora versata

Visti gli art. 42-43-46 del D.P.R. 360/01

Visto l'art. 3 della L. 10/77 e s.m.

SI DIRITTA

La S.V. a versare entro 60 giorni dalla notifica della presente la somma di €. **1.884,30**

Come determinato:

1. acconto dovuto (da versare entro il 31/03/95) »	€	531,31
2. acconto versato entro il 31/03/95 »	€	358,30
3. acconto versato successivamente al 31/03/95 »	€	1.948,37
ritenzioni legali al:	100,00	1.884,30
	tot. »	1.884,30

Il versamento va effettuato presso lo sportello delle Banche di Roma presso la sede Comunale, presso l'ufficio di questo Ufficio sito in Via Portuense, 2498 2° piano stanza 209 e la polizza comprovante l'operazione eseguita dovrà essere depositata presso l'Ufficio Comunale Edilizio.

Nella causale del versamento andrà specificato quanto segue:

versamento acconto oneri concessori relativi all'istanza edilizia sito in **VIA G. MONTANARI SNC**
13177/95





St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail:st.arch.oronzi@gmail.com

Art. 39 - In caso di inadempienza alla presente convenzione l'averente applica le sanzioni pecuniarie previste dall'art. 42 del D.P.R. n° 309/2005, inerente il ritardo o l'omissione versamenti degli Oneri Concessori.

Art. 41 (L) - **Stipendio ed aumento verbalemente del contributo di costruzione**
(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 3)

1. La ripartizione del contributo di costruzione per i fabbricati a destinazione abitativa, per i fabbricati di destinazione non abitativa e quanto previsto nel presente articolo si riferisce al doppio.
2. Il risultato verbalemente, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 18 corrisponde al numero del contributo in misura pari al 10 per cento quando il versamento del contributo sia effettuato con rimborsi mensili.
3. Il pagamento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il rimborsamento non abbia i caratteri mensili.
4. Il pagamento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il rimborsamento non abbia i caratteri mensili.
5. Il rimborsamento del contributo di cui all'articolo 27, comma 17, legge n. 448 del 1999.
6. La misura di cui alla lettera precedetta non si applica.
7. Nel caso di pagamento rimborsato in misura di cui al secondo comma si applicano gli art. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.
8. Il versamento del contributo di cui alla lettera c) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera d) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera e) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera f) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera g) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera h) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera i) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera l) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera m) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera n) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera o) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera p) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera q) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera r) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera s) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera t) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera u) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera v) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera w) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera x) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera y) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera z) del comma 2.

Art. 42 (L) - **RiceSSIONE**
(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 10)

1. I CONTRIBUENTI sono tenuti a pagare le somme di cui ai commi II e IV della parte I del presente articolo, secondo le norme vigenti in materia di riceSSIONE, con il versamento delle somme di cui alla lettera a) del presente articolo.
2. Il presente contributo si applica in misura pari al 10 per cento quando il versamento del contributo sia effettuato con rimborsi mensili.
3. Il pagamento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il rimborsamento non abbia i caratteri mensili.
4. Il pagamento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il rimborsamento non abbia i caratteri mensili.
5. Il rimborsamento del contributo di cui all'articolo 27, comma 17, legge n. 448 del 1999.
6. La misura di cui alla lettera precedetta non si applica.
7. Nel caso di pagamento rimborsato in misura di cui al secondo comma si applicano gli art. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.
8. Il versamento del contributo di cui alla lettera c) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera d) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera e) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera f) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera g) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera h) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera i) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera l) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera m) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera n) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera o) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera p) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera q) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera r) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera s) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera t) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera u) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera v) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera w) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera x) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera y) del comma 2, il versamento univoco della ripartizione del contributo di cui alla lettera z) del comma 2.

Firma del contribuente: _____
Il Funzionario Direttivo: _____

Roma 20 Marzo 2023

In Fede
Arch Fernando Oronzi

Firmato Da: ORONZI FERNANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 709199adffea2ed5dda3c9fd1aa7606



