



COMUNE DI POMEZIA

PROVINCIA di ROMA



SETTORE TECNICO - SEZIONE EDILIZIA PRIVATA

P.zza S.Benedetto da Norcia N.25/c tel. 06/91146224-fax 06/91146232

SANATORIA N. 6401/86 DEL 12/09/2003 - CONCESSIONE EDILIZIA N. **65** DEL **19-05-05**

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

(Legge n. 47 del 28 febbraio 1985)

COMUNE DI POMEZIA



URBANISTICA
Nr.038023 Data 20/05/2005

Tit. # Partenza

IL DIRIGENTE

- Vista la domanda presentata in data 12/09/2003 prot. 041554 e successiva integrazione del 05/11/2004 prot.n° 76980, dalla Soc. Gruppo Zeppieri Costruzioni s.r.l. con sede in loc. Girante n° 70 Veroli (FR) rappresentata dall' Amministratore Unico Sig. Zeppieri Leonardo nato a Veroli (FR) il 28/02/1959, C.F. ZPPLRD59B28L780N e residente in Veroli (FR) Via C. da Valle d'Ambra, n° 40, diretta ad ottenere ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 art. 40, comma 6, la concessione edilizia in sanatoria relativa all'esecuzione dei seguenti lavori:

L.n.47/85: *Trattasi di un immobile sito in Pomezia Via Carlo Poma snc - Via Pontina Km 28,800, con destinazione a " Centro Commerciale polifunzionale con Annesso RESIDENCE", a seguito di trasferimento di proprietà per fallimento dalla Società DOREIL S.r.L n° 62361 alla Soc.Grupo Zeppieri Costruzioni S.r.L. con DECRETO del Tribunale di Roma n° 899/2003, riconosciuta in catasto al foglio n° 9 part.IIe 491, 178, 182, come da grafico allegato.*

- Vista la documentazione a corredo della domanda stessa ed in particolare di quella prevista dall'art.35, comma 3° della Legge 47/85 e successive modificazioni.
- Visti gli accertamenti esperiti dai quali emerge l'inesistenza di motivi ostativi al rilascio del provvedimento richiesto.

- Accertato il congruo versamento dell'oblazione determinato in €. **6938,58**, come risulta dall'esibizione di n°2 versamenti allegati alla documentazione.

- Accertato il congruo versamento degli oneri concessori determinati in €. **20167,7**, come risulta dall'esibizione di n° 1 versamenti allegati alla documentazione.

- Visto il versamento dei diritti d'istruttoria determinati in €. **250,00**, come risulta dall'esibizione di n°1 versamento allegato alla documentazione.

- Vista la Legge 17 Agosto 1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni.

- Vista la Legge 28 Gennaio 1977, n°10.

- Vista la Legge 29 Febbraio 1985, n°47.

- Visto il D.P.R. 380/01 modificato dal D.Lgs 301/02 T.U.

Preso atto che in seguito al fallimento della Soc. Doreil S.r.L. n° 62361, con Decreto di Trasferimento rep. n. 899/03 racc. n. 1067/03 del 19/05/2003(G.D.Dr.Pierluigi Baccarini), Alla Soc.Grupo Zeppieri Costruzioni s.r.l. con sede in loc. Girante n° 70 Veroli (FR), nella persona dell'Amministratore Sig. Zeppieri Leonardo nato a Veroli (FR) il 28/02/1959, C.F.ZPPLRD59B28L780N e residente in Veroli (FR) Via C. da Valle d'Ambra, n.40, dimostrano d'essere proprietari dell'area degli immobili e di aver titolo alla Concessione.



COMUNE DI POMEZIA

PROVINCIA di ROMA



SETTORE TECNICO - SEZIONE EDILIZIA PRIVATA

P.zza S.Benedetto da Norcia N.25/c tel. 06/91146224-fax 06/91146232

RILASCIA

Al Gruppo Zeppieri Costruzioni s.r.l. con sede in loc. Girante n° 70 Veroli (FR), nella persona dell'Amministratore Sig. Zeppieri Leonardo nato a Veroli (FR) il 28/02/1959, C.F.ZPPLRD59B28L780N e residente in Veroli (FR) Via C. da Valle d'Ambra, n° 40.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

relativa alle seguenti opere :

L.n.47/85: Trattasi di un immobile sito in Pomezia Via Carlo Poma snc - Via Pontina Km 28,800, con destinazione a "Centro Commerciale polifunzionale con Annesso RESIDENCE", a seguito di trasferimento di proprietà per fallimento dalla Società DOREIL S.r.l. alla Soc.Grupo Zeppieri Costruzioni S.r.L., con DECRETO del Tribunale di Roma n° 899/2003, riconosciuta in catasto al foglio n° 9 part.lla 491, 178, 182, come da grafico allegato.

Superficie r.	mq.	00,00
Superficie n.r.	mq.	357,74
Volume condonato	mc.	1073,22

Lavori ultimati dichiarati nell'anno 1993.

CONDIZIONI GENERALI

1-Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc. , delle strade e delle piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quando possa essere disposto da Leggi e Regolamenti.

2-La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Stefano Francioni



IL DIRIGENTE

Dott.ssa Arch. Anna Ferrazzano

IL CONCESSIONARIO

Pomezia, 22/04/2005

20/05/2005

Dott. Ing. Lionello LUPI

sede operativa

via Orvieto n. 4 int. 6A
(gia' via dei Castelli Romani n. 17)
00040 Pomezia - ROMA -

telefono & fax +39 06 91801452

fax on e-mail 178 222 0967

casella vocale 178 222 0967

E-mail lio.lupi@tiscalinet.it



Ns. rif. Zeppieri/perizia
data 05-04-2004

OGGETTO : PERIZIA GIURATA sullo stato e le dimensioni di un insediamento destinato a centro commerciale con annesso residence oggetto di richiesta di concessione edilizia ai sensi comma 6, art. 40 Legge n° 47/85

Località: via Carlo Poma
Città: Pomezia - ROMA -
Riferimenti urbanistici: concessione edilizia n. 40/98 del 02-06-1998,
pratica n. 373/ind intestata a DOREIL s.r.l.
Richiesta di concessione: Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 40
Legge n° 47/85, presentata in data 12.09.2003, prot.041554
Proprietà : Gruppo Zeppieri s.r.l. Loc. Girante n. 70 Veroli (FR)

INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Lionello Lupi, con studio in Pomezia (Roma), Via Orvieto n.4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n.11646, per incarico conferitogli dal Sig. Leonardo Zeppieri nato a Veroli (FR) il 28-02-1959 e residente in via Valle d'Ambra n. 40 a Veroli (FR) in qualità di Amministratore della Gruppo Zeppieri Costruzioni s.r.l., Loc. Girante n. 70, Veroli (FR), redige la presente perizia tecnica sullo stato e le dimensioni delle opere in oggetto al momento del trasferimento di proprietà a seguito aggiudicazione di asta giudiziaria da parte della Gruppo Zeppieri Costruzioni s.r.l. di cui sopra.

PREMESSA

L'immobile in esame e' stato acquistato a seguito di asta giudiziaria, fallimento 62361 della Doreil S.r.l., con atto di trasferimento del 06-01-2003, nota n.899/03 ed integrazione del 19-05-2003.

In sede di sopralluogo e rilievo dimensionale sono emerse alcune incongruenze tra lo stato architettonico del sito e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia originaria.

La nuova proprietà si è quindi avvalsa della possibilità offerta dal Legislatore, ai fini del pieno recupero urbanistico degli immobili, richiedendo, entro 120 giorni dalla data dell'atto di trasferimento come previsto dalla legge, la sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, così come modificato dal secondo comma dell'art.7 della legge 13 marzo 1988,

n. 68, in quanto quello in oggetto è un immobile che rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge ed è oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Il sito ricade all'estremo della zona industriale di Pomezia prospiciente la SS Pontina, in sottozona di Piano Regolatore di tipo SP - servizi privati di supporto.

L'immobile è stato realizzato negli anni 1998-99 sul foglio n.9, particelle 178 e 491 del Catasto Terreni del Comune di Pomezia, in forza della concessione edilizia del 02.06.1998, n.40/98 intestata a Doreil S.r.l. per la realizzazione di un centro commerciale ed annesso residence.

L'immobile veniva quindi rilevato dalla Gruppo Zeppieri Costruzioni s.r.l. mediante acquisto in asta pubblica (fallimento n. 62361 della Doreil).

CARATTERISTICHE DELLE OPERE

Gli immobili consistono in un fabbricato ad uso commerciale sviluppato su due piani fuori terra, un complesso di n.4 fabbricati destinati a residence, due dei quali su sei piani e i rimanenti su sette piani fuori terra, ed un ambiente seminterrato, comune ai cinque corpi di fabbrica, destinato ad autorimessa e magazzini.

Dai rilievi eseguiti alla data odierna risultano presenti discordanze fra lo stato attuale e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.40/98.

Alcune discordanze sono relative alle tramezzature interne che hanno comportato, in alcuni appartamenti del residence, una diversa divisione degli ambienti interni. Tali variazioni sono tuttavia poco significative nei confronti delle superfici effettivamente realizzate e quindi dei parametri urbanistici esistenti, rivestendo interesse solo in riferimento alle caratteristiche di illuminazione ed aerazione degli ambienti.

I fabbricati risultano poi provvisti di distacchi dai confini diversi rispetto a quanto concesso.

Infine, nel fabbricato destinato a Centro Commerciale risulta realizzato un nuovo locale a piano terra mediante la tamponatura di uno spazio coperto originariamente destinato a parcheggio. Tale opera ha comportato un aumento della volumetria complessiva fuori terra di 1073.22 mc.

Le strutture esistenti sono tutte in conglomerato cementizio armato, con solai del tipo laterocementizio e tamponature in laterizi forati con sovrastante intonaco e tinta al quarzo. Allo stato attuale le strutture appaiono ultimate solo in parte; sono presenti i pavimenti interni delle camere del residence, in ceramica, quelli esterni dei ballatoi e delle terrazze, in gres, e i rivestimenti delle scale e delle soglie, in marmo e travertino, mentre solo parzialmente sono state realizzate le pavimentazioni esterne e del piano interrato.

Il fabbricato ad uso centro commerciale risulta privo ancora delle tramezzature interne e degli impianti destinati al locale ristorante. Le tamponature esistenti, così come quelle per la chiusura dello spazio originariamente destinato a parcheggio, sono tutte in laterizi forati ed intonaco. Mancano tutte le rifiniture e gli impianti.

Complessivamente le opere allo stato attuale si estendono per 8047.69 mq di superficie utile, di cui 2270.50 destinati a centro commerciale, e 27391.04 mc di volume fuori terra di cui 8370.26 del centro commerciale.

Nei confronti di quanto riportato negli elaborati progettuali di cui alla concessione edilizia n.40/98 sono stati poi realizzati in difformità, e fatti oggetto della richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.40 della legge 47/85, complessivi 357.74 mq di superficie ad uso commerciale, per totali 1073.22 mc di abuso.

Allo stato attuale le opere sono da considerarsi non ultimate.

Tanto dovevo in evasione dell'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Lionello LUPI

[Handwritten signature of Lionello Lupi]



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZIONE DISTACCATA DI ANZIO**

L'anno duemilacinque, il giorno 06 del mese di Aprile, nella Cancelleria del Tribunale ordinario di Velletri - Sezione distaccata di Anzio, avanti al sottoscritto Cancelliere, si e' presentato il Dott. Ing. Lionello LUPI nato a Roma .li 11-01-1956, identificato con patente n. RM 2199008, rilasciata dalla Prefettura di Roma in data 06-12-1975, il quale nel presentare la presente relazione, ha chiesto di asseverarla con giuramento.

Io Cancelliere, vista la relazione in parola, previa ammonizione di legge, ho invitato il Perito a giurare e questi ha ottemperato pronunciando le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto al mandato conferitomi al solo scopo di far conoscere la verità".

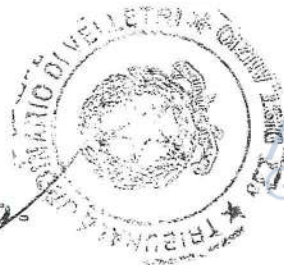
Letto.confermato e sottoscritto.

**Il Perito
Dott. Ing. Lionello LUPI**

[Handwritten signature of Lionello Lupi]



IL CANCELLIERE
Angelo AZLETTO



Con. 31.028/05