

## 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

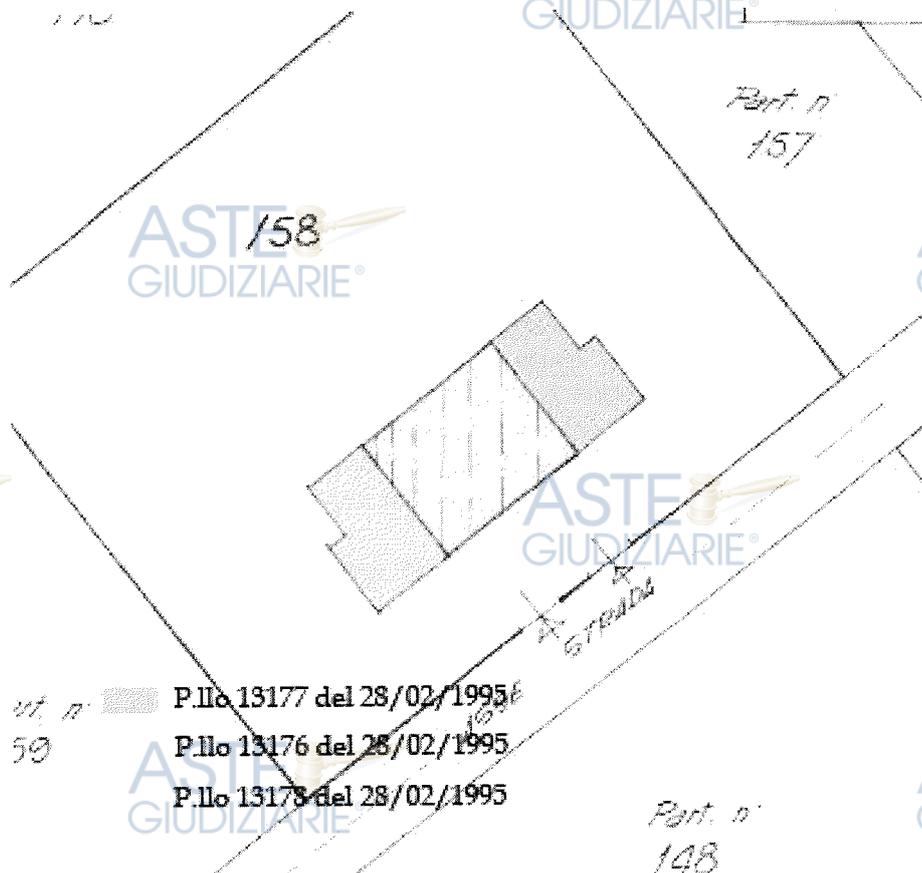
il carico urbanistico del P.R.G. , quindi non inficia giuridicamente le stesse istanze di condono anche se lo stato dei luoghi non è quello dichiarato.

### Analisi tecnico-giuridico-urbanistica delle istanze di condono

Il fabbricato è stato costruito in assenza di licenza edilizia.

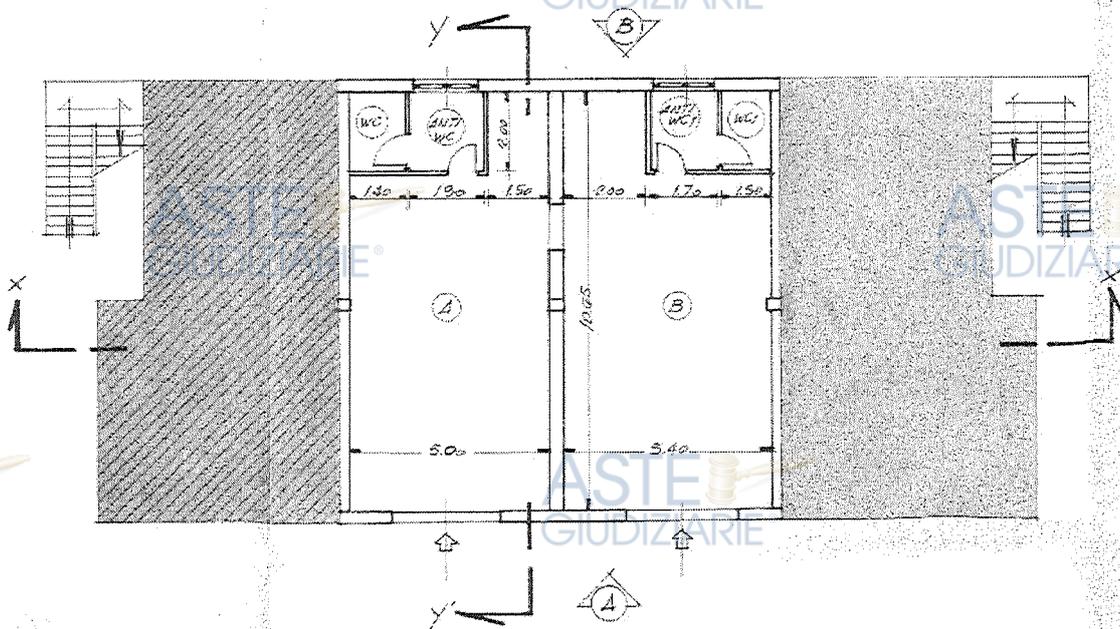
La legittimazione urbanistica del bene è data dalle domande di concessione in sanatoria, ai sensi della L 724/94:

- 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.llo 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	$\frac{205}{100}$ mq.	/	6,5
WC	$\frac{200}{100}$ mq.	/	6,4
Totale	= mq.	/	109,27



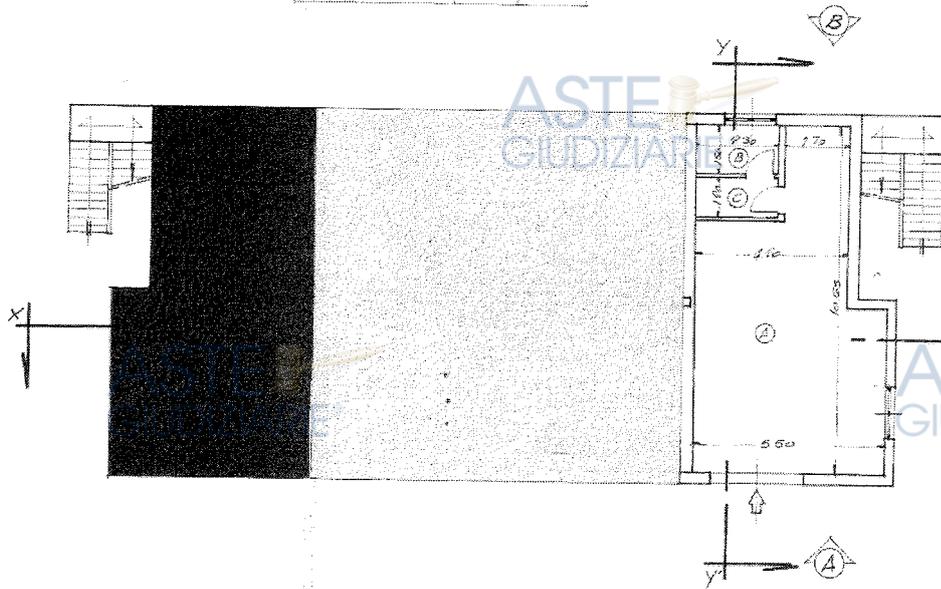
St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Ortoni  
 Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.ortonzi@gmail.com

Firmato Da: ORONZI FERNANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 709f99addf6a2ed5dda3c9fd1aa7606

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

- DATI METRICI LOCALE COMMERCIALE

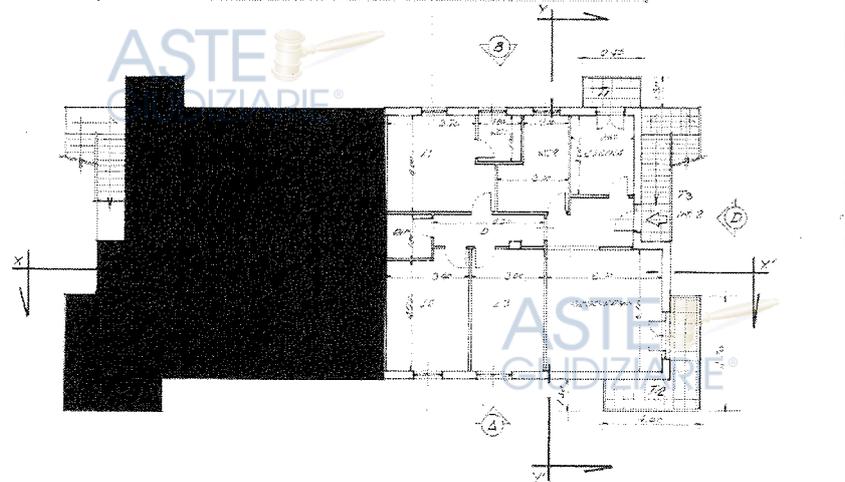
	SU	SUB
A	170	/
B	170	/
C	170	/
Totale	= 170	= 50,32



**Mq 110 di residenziale**

- PIANTA PIANO PRIMO - Edif. 1.100 - Situazione Post. C/PRIMO

- DATI METRICI QUOTA INDIRE (Mq 10 - 10/2)					
- Destinazione d'uso			- Destinazione d'uso		
SUB	SU	SUB	SU	SUB	SU
12.99	170	12.99	170	12.99	170
18.24	170	18.24	170	18.24	170
14.6	170	14.6	170	14.6	170
Totale SU = 170	170	Totale SUB = 170	170	170	170



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

Firmato Da: ORONZI FERNANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f9f9addf6a2ed5dda3c9fdd1aa7606

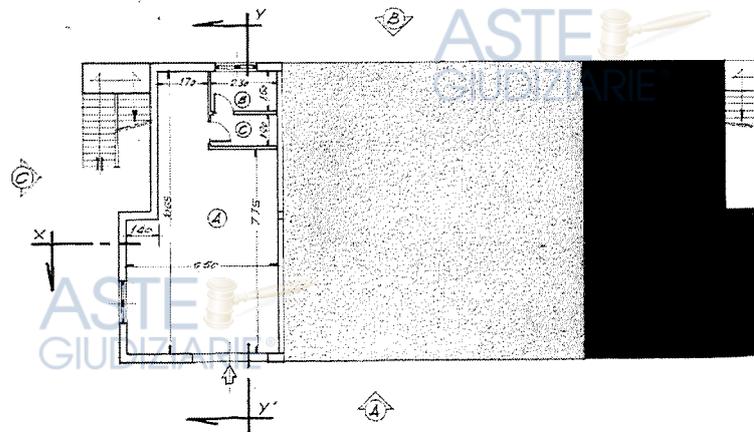


**P.Ilo 13178 del 28/02/95; dichiarante Cangelmi Massimiliano  
Mq 50 di commerciale**

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

- DATI METRICI LOCALE COMMERCIALE

	SU	SUR
(A)	mq. 17,4	43,95
(B)	mq. 12,1	34,5
(C)	mq. 20,5	57,6
<b>Totale</b>	<b>mq. 50</b>	<b>136,05</b>

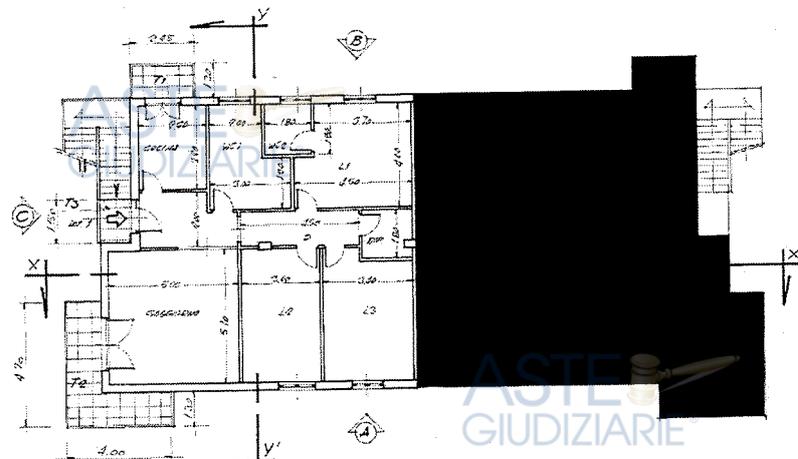


**Mq 110 di residenziale**

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

- DATI METRICI UNITA' INAB. (Adp. 101.1)

- Det. d' 150		SU	SUR	- Det. d' 150		SU	SUR
CUCINA	mq. 8,30	/	L1 + L2 + L3	mq. 47,70	/		
WC + WC2	mq. 13,12	/	D + BIP	mq. 15,34	/		
SOCCOCCO	mq. 25,5	/	T1 + T2 + T3	mq. 14,5	/		
<b>Totale SU</b>	<b>mq. 110,04</b>		<b>Totale SUR</b>	<b>mq. 14,5</b>			



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi  
 Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3364177912, e-mail: st.arch.aronzi@gmail.com

Firmato Da: ORONZI FERNANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 709f99addfea2ed5dda3c9fdd1aa7606

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 ):



**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 richiesta L. 724/94;  
Considerato che, agli atti di questo Ufficio, la suddetta somma non risulta ancora versata  
Visti gli art. 42-43-48 del D.P.R. 360/01  
Visti l'art. 3 della L. 10/77 e s.m.

di cui a:

La S.V. a versare entro 60 giorni dalla notifica della presente la somma di €	0.004,30
Com. determinata:	
1. accanto dovuto (da versare entro il 31/03/95) »	€ 5.017,31
2. accanto versato entro il 31/03/95 »	€ 358,30
3. accanto versato successivamente al 31/03/95 »	€ 1.548,37
interessi legali al 10/10/2005 »	€ 1.000,00
<b>TOTALE »</b>	<b>€ 6.924,00</b>

Il versamento va effettuato presso lo sportello dello Ufficio di Roma presso la sede Comunale, presso l'ufficio di Roma depositato presso l'Ufficio Comunale Edilizio.  
Nella causale del versamento andrà specificare quanto segue:  
"Versamento acconto oneri concessori relativi all'istanza edilizia n. prot. 13177/95"  
VIA G. MONTANARI SNC

St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi  
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3364177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

Firmato Da: ORONZI FERNANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f99addf2a2ed5dda3c9fdd1aa7606

M.B. in caso di inadempimento alla presente convenzione l'averemmo applicato le sanzioni pecuniarie previste dall'art. 42 del D.P.R. n° 309/2005, inerente il ritardo nel versamento degli Oneri Concessivi.

**Art. 42 (L.) - Esenzione dal versamento anticipato del contributo di costituzione**  
(Legge 26 febbraio 1982, n. 47, art. 1)

1. La presente esenzione si applica per i fabbricati o impianti edificati, per decisioni di costruzione o progetto non vincolati a questa procedura nei comuni abitati e non soggetti al doppio
- 2° il contributo unificato, nei termini stabiliti dal contributo di costituzione di cui all'articolo 14, comma 1° del presente regolamento, a meno che il 1° sia stato versato o versamento del contributo sia effettuato con pagamento anticipato;
- 3) l'importo del contributo in misura pari al 20 per cento superiore, superiore il termine di cui alla lettera a), il ritardo al protetto non oltre i successivi sessanta giorni;
- 4) l'importo del contributo in misura pari al 40 per cento superiore, superiore il termine di cui alla lettera b), il ritardo al protetto non oltre i successivi sessanta giorni;
- 5) l'importo del contributo di cui all'articolo 27, comma 1°, legge n. 448 del 2001;
6. La misura di cui alla lettera precedente non si applica;
7. Nel caso di pagamento anticipato il ritardo di cui al secondo comma si applica con pagamento della singola rata;
8. Esenzione totalmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il termine previsto dalla disposizione

stabilita dal contribuente con i modi previsti dall'articolo 43.  
9. In mancanza di legge regionale che determini la misura della riduzione di cui al presente articolo, questa sarà applicata nelle misure indicate nel comma 2.

**Art. 43 (L.) - Ricezione**  
(Legge 26 febbraio 1982, n. 47, art. 10)

1. I CONTRIBUI, le spese e le tasse di cui ai titoli II e IV della parte I del presente regolamento sono dovuti secondo le norme vigenti in materia di ricezione, con il versamento dell'importo complessivo.
- 2) Il presente contributo pubblica formula di quanto sopra).
- 3) Tale somma è versabile fino ad un massimo di 12 rate consecutive (vedi allegato).

Firma di \_\_\_\_\_  
Il Funzionario Direttivo Legale

St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi  
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3364177912, e-mail:st.arch.oronzi@gmail.com

Roma 20 Marzo 2023

In Fede  
Arch Fernando Oronzi

