

IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO A FIANO ROMANO

IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Dott. Arch. David Casagrande



Aprile 2026



Premessa	5
1. Analisi documentale	6
1.1. Documentazione consultata	6
1.2. Analisi della documentazione	7
1.3. Descrizione	12
2. Conformità catastale	13
2.1. Identificazione e intestazione catastale dei beni	13
2.2. Richiami normativi	20
2.3. Osservazioni	23
3. Conformità urbanistica	27
3.1. Richiami normativi	27
3.2. Cronologia	31
3.3. Situazione urbanistica	33
3.4. Titoli edilizi	35
3.5. Agibilità / Abitabilità	45
3.6. Consistenze caratteristiche	46
3.7. Considerazioni conclusive	50





Premessa



Lo scrivente, Prof. Arch. Stefano Stanghellini, già Ordinario di Estimo e Valutazione economica del progetto nell'Università Iuav di Venezia, iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 641, con studio in Bologna, via Cesare Battisti 1, è stato incaricato da Imprima Srl, con sede legale in Via Ferloni n. 42, 22070 Bulgarograsso (CO), di accertare la conformità edilizia e catastale dell'immobile produttivo ubicato nel Comune di Fiano Romano in via Dell'Agricoltura 18.



L'incarico professionale è stato conferito mediante accettazione del preventivo da parte dell'Avv. Simona Pavone, Commissario Giudiziale della società Imprima Srl.

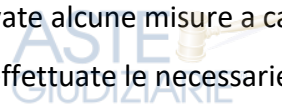


I beni immobili di proprietà della Società sono oggetto di una procedura di alienazione per effetto della sentenza RG n. 878/2025, Sezione II Civile del Tribunale di Milano, con la quale, in data 11.09.2025, è stato dichiarato lo stato di insolvenza della società Imprima Srl.

La Relazione Tecnica Integrata è richiesta dal Commissario Giudiziale al fine di disporre di una analisi completa dei beni immobili interessati dalla procedura di alienazione.



In attuazione dell'incarico ricevuto, lo scrivente, acquisita diretta conoscenza dei beni in esame in occasione di un primo sopralluogo effettuato il 6 ottobre 2025 e di un secondo sopralluogo svolto il 17 febbraio 2026, nel corso del quale sono state rilevate alcune misure a campione, esaminata la documentazione ricevuta dalla Società committente, effettuate le necessarie ricerche catastali ed indagini urbanistiche, acquisite le pratiche edilizie tramite richiesta di accesso agli atti comunali, ha redatto la presente relazione, nella quale sono rappresentati lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dei fabbricati.



1. Analisi documentale

1.1. Documentazione consultata

Per la stesura del presente elaborato, ci si è avvalsi della documentazione tecnica e amministrativa indicata di seguito:

a) documentazione fornita dal Committente:

- progetto esecutivo dell' "edificio industriale e uffici", redatto dallo Studio Ziffer nel corso del 1995;
- Concessione edilizia n. 40/1994 del 13.10.1994 in Variante alla Concessione n. 15/1991 del 8.02.1991 per la "costruzione di un capannone industriale" richiesta da Apokè Four Srl;
- Concessione edilizia n. 47/1995 del 24.11.1995 per la "costruzione di un fabbricato alloggio attrezzature", richiesta dalle società Italease Spa e Sanpaolo Leasint Spa;
- Rilievo architettonico eseguito nel 2008 dall'ing. Bruno Anav;

b) Documentazione reperita autonomamente presso l'Ufficio provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate:

- visure storiche al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati;
- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane;

c) documentazione tecnico-amministrativa rinvenuta mediante accesso alle pratiche edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (prot. 3008/Imprima Srl):

- Concessione edilizia n. 15/91 del 8.02.1991 (pratica 157/1990) presentata da Skyfin Srl per la costruzione di quattro capannoni industriali;
- 38PDC/1994, Variante alla Concessione n. 15/1991 per la costruzione di un capannone industriale e successiva Variante 40/1994 del 13.10.1994 presentate da Apokè Four Srl, progetto Studio Ing. Claudio Ziffer;
- 62PDC/1995, relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso locali tecnici, e Concessione 47/1995 per la costruzione di un fabbricato alloggio attrezzature;
- 52CILA/2017, per il ripristino e messa in sicurezza di pozzo idrico esistente;

- 38CILA/2018, intervento di manutenzione straordinaria del manto di copertura e della struttura esistente del blocco uffici, redatto dall'ing. Giovanni Amici;
- 86SCIA/2018, progetto per la realizzazione di un soppalco interno con scaffalatura, redatto dall'ing. Giovanni Amici.

1.2. Analisi della documentazione

Nel prospetto che segue (Tabella 1) sono elencate le difformità rinvenute nell'analisi della documentazione consultata e accertate in occasione dei sopralluoghi effettuati all'interno del complesso produttivo. In Figura 1, le difformità sono individuate sulla planimetria catastale.

La prima colonna richiama lo stato dei luoghi raffigurato nella "Variante Finale" (Concessione Edilizia n. 38/1994 del 13.10.1994). Al fine di accertare la presenza di difformità, è stato effettuato un confronto con il progetto esecutivo fornito dal Committente. Tale raffronto ha permesso, ad esempio, di riscontrare errori di rappresentazione grafica.

La seconda colonna riporta le evidenze emerse dal confronto tra l'ultima planimetria depositata presso l'archivio catastale (Prot. n. RM0897330 del 24.07.2007) e la Variante Finale.

La terza colonna fornisce il riscontro finale a seguito dei sopralluoghi effettuati.

In Allegato 1 è prodotta la documentazione fotografica.

Tabella 1. Difformità presenti nel complesso produttivo

VARIANTE FINALE Concessione Edilizia n. 38/1994 del 13.10.1994		PLANIMETRIA CATASTALE Protocollo RM0897330 del 24.07.2007	STATO DEI LUOGHI RILEVATO* 2025-2026
PIANO INTERRATO – AUTORIMESSA			
1	Nel progetto esecutivo è rappresentato un pilastro in corrispondenza dello sbarco della rampa, tra le due corsie. Un secondo pilastro si trova in corrispondenza del locale tecnico a servizio della mensa. Nella Variante Finale i due pilastri non sono rappresentati.	La planimetria catastale del 2007 conferma la distribuzione interna registrata nel precedente elaborato del 1994.	In occasione del sopralluogo è stata confermata la presenza dei due pilastri nelle posizioni previste dal progetto esecutivo, si tratta pertanto di un errore grafico di rappresentazione.
PIANO TERRA – BLOCCO UFFICI			
2 Porte lungo il corridoio esterno (fra mensa e sala riunioni)	Nel progetto esecutivo si osserva che lungo il corridoio esterno sono raffigurate tre porte a separare: la mensa dalla cucina, la cucina dal blocco dei servizi igienici, il blocco servizi igienici dalla sala riunioni. La configurazione sopra descritta si rinviene nell'elaborato planimetrico depositato con la Variante Finale.	La planimetria catastale del 2007 conferma la distribuzione interna registrata nel precedente elaborato del 1994.	In occasione del sopralluogo è stata confermata la presenza delle tre porte, collocate nella posizione prevista dal progetto esecutivo. La situazione è documentata dalle foto del sopralluogo.
3 Cucina	Il progetto esecutivo individua una conformazione planimetrica con una zona retro cucina collegata direttamente con la cucina e in asse con la mensa. L'accesso avviene direttamente dal corridoio. La planimetria allegata alla Variante Finale registra l'accesso diretto alla cucina dal corridoio interno e l'inserimento di un bagno di servizio con accesso dallo stesso corridoio interno, ricavato riducendo la dimensione del locale dispensa/disbrigo.	La planimetria catastale del 2007 conferma la distribuzione interna registrata nel precedente elaborato del 1994.	Si rileva che il lato corridoio interno è aderente al rilievo 2008 fornito dalla proprietà, mentre il lato della cucina verso il fronte esterno è aderente alla rappresentazione presente in Catasto. Entrambe le situazioni sono verificate da foto scattate in occasione del sopralluogo.
4 Sala riunioni	Il progetto prevede un unico vano openspace di ampie dimensioni.	La planimetria conferma per la sala riunioni un unico vano.	In occasione del sopralluogo si è osservata la presenza della tramezzatura che ritaglia una zona secondaria a servizio dell'ambiente principale con cui la zona secondaria rimane in collegamento.
5 Sala campioni	Il progetto esecutivo prevedeva la realizzazione di una sala d'attesa con accesso diretto dall'atrio principale e accesso secondario alla sala campioni. Nella Variante Finale sono rappresentati due ambienti: una prima sala in comunicazione con la sala d'attesa e la sala campioni. La sala d'attesa ha una forma allungata e si estende verso la sala campioni. Tutti gli ambienti sono in comunicazione tramite accessi sia dal corridoio che tramite porte interne.	La planimetria catastale del 2007 conferma la distribuzione interna registrata nel precedente elaborato del 1994.	In occasione del sopralluogo si è constatata una situazione difforme. La sala campioni si configura come un unico ambiente openspace accessibile da due porte poste sul corridoio interno est, una inserita in una vetrata, l'altra con bussola. La sala d'attesa si configura come zona filtro tra l'altro e la sala campioni. Dal punto di vista planimetrico l'ambiente è più compatto per effetto dell'allineamento del tramezzo divisorio.
6 CED	Il progetto esecutivo prevedeva la realizzazione di un tramezzo interno che separava due aree funzionali all'interno del CED. Il centro di elaborazione dati rappresentato nella Variante Finale si configura invece come un unico ambiente.	La planimetria catastale del 2007 conferma la distribuzione interna registrata nel precedente elaborato del 1994.	In occasione del sopralluogo si è verificato che il locale adibito a CED non è separato da pareti divisorie.

(continua)



(segue)



VARIANTE FINALE	PLANIMETRIA CATASTALE	STATO DEI LUOGHI RILEVATO*
Concessione Edilizia n. 38/1994 del 13.10.1994	Protocollo RM0897330 del 24.07.2007	2025-2026

PIANO TERRA – CAPANNONE

7 Uffici lato ovest	Il progetto esecutivo include nella zona della produzione tre uffici di analoga metratura con accesso diretto dal magazzino. Il primo è indipendente e presenta un ingresso con vetrata e porta centrale, il secondo è anch'esso caratterizzato da una vetrata ma con porta laterale, il terzo ha un ingresso semplice. Secondo e terzo sono collegati internamente. La configurazione rappresentata nella Variante Finale conferma l'assetto del progetto esecutivo.	La planimetria catastale registra una diversa tripartizione, con dimensione degli uffici a scalare. Il primo ufficio, indipendente, si presenta più ampio con due ingressi. Il secondo, centrale, con dimensione analoga a quella del progetto esecutivo, il terzo (classificato come CED) più piccolo con ingresso d'angolo. Secondo e terzo non sono più collegati internamente.	Dalle foto del sopralluogo risulta che il terzo ufficio lato ovest è aperto. Il primo ufficio ha una superficie analoga a quella registrata nella planimetria catastale del 2007, l'ingresso avviene da una vetrata con porta centrale. Il secondo ufficio ha una dimensione leggermente inferiore, l'ingresso avviene da una vetrata con porta d'angolo. Il terzo ufficio risulta leggermente più grande e con ingresso semplice centrale. Secondo e terzo sono collegati internamente.
8 Ingresso dal corridoio est	Nel progetto esecutivo sono raffigurate più porte di collegamento fra il capannone ed il blocco uffici. Quella più ad est è posta in corrispondenza dell'angolo fra capannone, blocco uffici e alloggio del custode.	La planimetria catastale vede raffigurata la scala che raccorda i due livelli, capannone e piano uffici, ma la scala collega il solo locale archivio, senza accesso al corridoio est del blocco uffici.	La situazione riscontrata in occasione del sopralluogo coincide con quella rappresentata nel progetto esecutivo.
9 Partizioni interne al capannone	Il progetto esecutivo e la Variante Finale sono concordi nel raffigurare un capannone interamente aperto, scandito in tre campate da due file di quattro pilastri ciascuna. L'ambiente è caratterizzato da 6 bocche di carico, due blocchi uffici di cui uno con servizi accessibili dall'esterno e un piccolo archivio.	La planimetria catastale del 2007 conferma la distribuzione interna registrata nel precedente elaborato del 1994.	In occasione del sopralluogo all'interno del capannone si sono individuate quattro zone delimitate da partizioni: - una prima zona "archivio modelli" chiusa, coincidente con la rappresentazione del rilievo 2008, con pannelli removibili; - un seconda zona archivio modelli aperta, delimitata da una parete a L, in pannelli removibili; - una zona archivio centrale, su due livelli connessi da un ballatoio interno, realizzata con pannelli removibili; - una zona stampa inkjet laterale (angolo- nord-ovest) chiusa con partizioni a tutta altezza in parte vetrate, in parte opache.

(continua)



VARIANTE FINALE Concessione Edilizia n. 38/1994 del 13.10.1994	PLANIMETRIA CATASTALE Protocollo RM0897330 del 24.07.2007	STATO DEI LUOGHI RILEVATO* 2025-2026
---	--	---

PIANO PRIMO – BLOCCO UFFICI

10 Configurazione planimetrica fra uffici chiusi e openspace	Il progetto prevede alcuni spazi per uffici delimitati da pareti all'interno di un unico ambiente openspace. Nella planimetria del progetto esecutivo gli uffici sono individuati con linee tratteggiate. I blocchi archivio angolari prevedono l'ingresso dalla parete lungo il corridoio centrale. Nella Variante Finale sono raffigurati un blocco di tre uffici a servizio della direzione, una sala riunioni centrale e un blocco di tre uffici in posizione speculare al primo.	La planimetria catastale del 2007 conferma la distribuzione interna registrata nel precedente elaborato del 1994.	In occasione del sopralluogo si è rilevato che gli uffici a sud-est, in corrispondenza dell'ufficio di direzione, risultano bipartiti e non tripartiti e che è presente un terzo ufficio chiuso in una zona che il progetto esecutivo destinava ad openspace. La sala riunioni è frazionata in due ambienti distinti ed è stato aggiunto un terzo ufficio.
---	---	---	--

ESTERNI

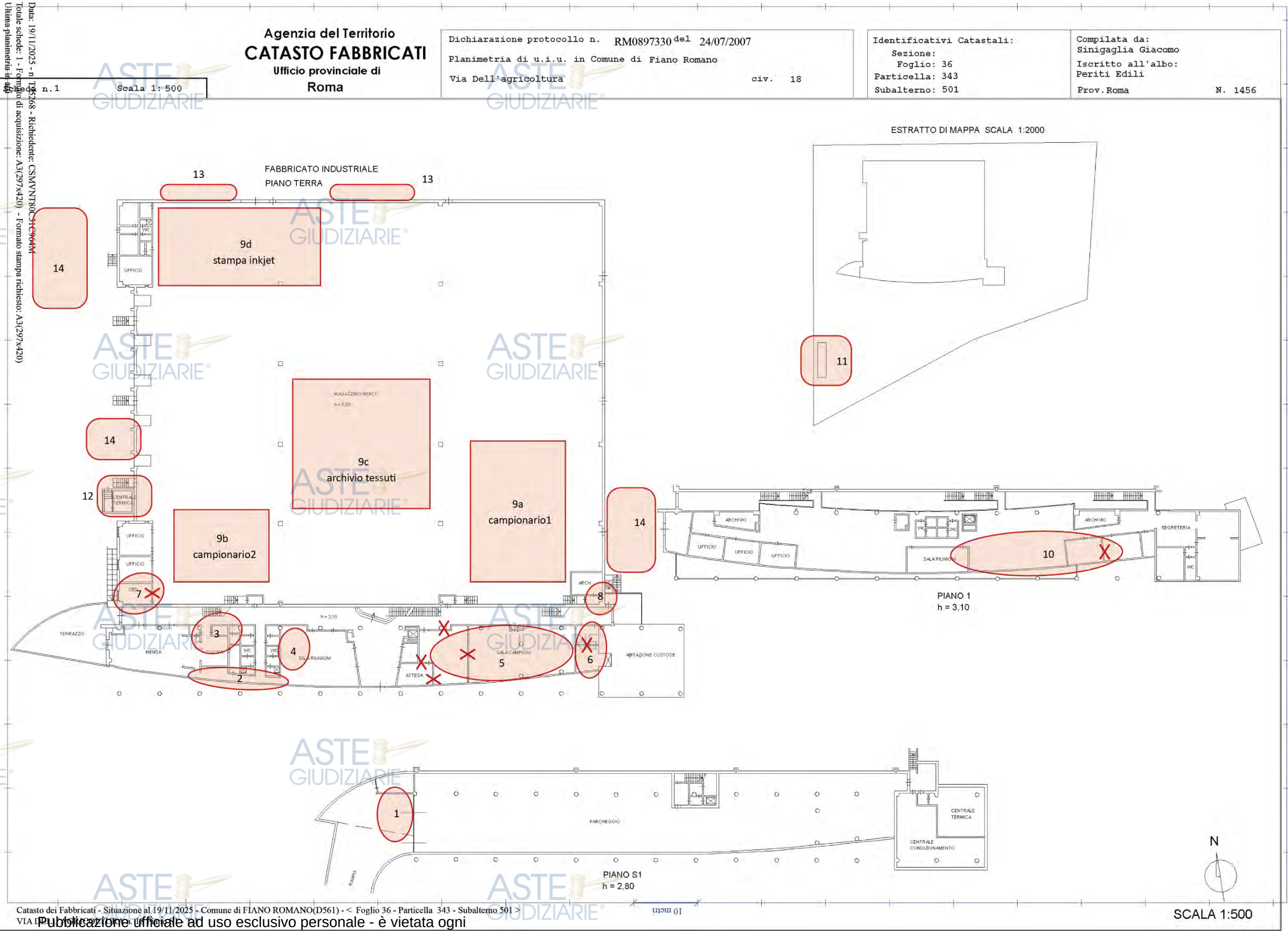
11 Cabina elettrica e altri locali tecnici	In corrispondenza del cancello di ingresso è previsto un blocco tecnico destinato a ospitare: la cabina elettrica, il locale contatori, un ambiente per il trasformatore, un secondo ambiente per il generatore ed un locale per il depuratore. La planimetria depositata con la Variante Finale si limita a rappresentare l'ingombro del volume tecnico senza precisare la divisione interna.	La porzione della cabina elettrica è rappresentata con proprio elaborato planimetrico. Per il resto si conferma la rappresentazione del precedente elaborato del 1994.	Si confermano posizione e dimensioni del manufatto che ospita la cabina elettrica e altri componenti dell'impianto idrico, che pertanto risultano aderenti al progetto esecutivo.
12 Centrale termica esterna	Non prevista.	L'aggiornamento dell'elaborato planimetrico ha provveduto ad inserire la nuova centrale termica.	In occasione del sopralluogo è stata rilevata la presenza della centrale termica così come rappresentata nella planimetria catastale.
13 Tettoie	Il progetto esecutivo non prevede tettoie. Nella Variante Finale non sono rappresentate tettoie.	Nell'elaborato planimetrico non sono presenti tettoie.	Lungo il perimetro nord del capannone sono state rilevate due tettoie chiuse su due lati. Si tratta di volumi tecnici a protezione di alcune componenti impiantistiche.
14 Impianti di depurazione, trattamento aria e termici	Non previsti.	Non presenti	Sul lato ovest è presente un impianto di depurazione chimica; sul lato est sono installate due UTA, una a servizio del capannone e una degli uffici. In corrispondenza delle ribalte è collocata una seconda centrale termica, chiusa con pannellature, insieme ad altri impianti, tra cui un serbatoio.

* a seguito dei sopralluoghi eseguiti in data 6 ottobre 2025 e 17 febbraio 2026, con riscontri a vista e limitate misurazioni a campione.

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA
 DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18



Figura 1. Individuazione delle difformità



1.3. Descrizione

Dalla Relazione Tecnica redatta dall'ing. Ziffer, progettista e DL, si evince che l'edificio industriale in esame è formato da un capannone di 4.650 mq e annessi uffici su due piani, con una superficie complessiva di 2.000 mq e parcheggio coperto di circa 1.000 mq al piano seminterrato degli uffici.

Il locale magazzino ha dimensioni di 63,40 m x 75,90 m e altezza interna libera di 5,5 m, realizzato in strutture prefabbricate con maglia di 12,50 x 25,00 m. La muratura perimetrale è realizzata in pannelli prefabbricati di cemento alleggerito. La pavimentazione è in cemento additivato antiusura.

L'edificio che ospita gli uffici è realizzato con maglia strutturale 10 x 12,50 m, disposto lungo la testata del capannone, e possiede una lunghezza di circa 90 m ed una profondità di circa 11 m. il corpo di fabbrica è rialzato di 1 m dal piano di campagna. La facciata principale è caratterizzata da una parete continua con profili di alluminio e vetro.

Al piano seminterrato del blocco uffici è realizzato un parcheggio capace di ospitare circa 30 auto per il personale.

Fra le dotazioni, si segnalano l'impianto di riscaldamento ad aria per il capannone e di climatizzazione a fan-coils per la palazzina uffici, una vasca di riserva idrica di 50 mc per l'impianto antincendio, sistemazione esterna a verde con alberature. È previsto un doppio impianto di depurazione biologica con idoneo sollevamento.

2. Conformità catastale

2.1. Identificazione e intestazione catastale dei beni

Il compendio produttivo in esame è situato in via dell'Agricoltura n. 18, nel Comune di Fiano Romano. Al Catasto Terreni l'immobile è censito al Foglio 36, Particella 343, ente urbano di 21.508 mq. Al Catasto Fabbricati sono censite tre unità immobiliari, con i seguenti identificativi:

- Subalterno 2, Categoria A4 "abitazioni di tipo popolare", Classe 2, di consistenza pari a 7,5 vani, superficie catastale di 139 mq e rendita di euro 561,65, alloggio del custode;
- Subalterno 4, Categoria D1 "opificio", con rendita di euro 154,94, cabina elettrica;
- Subalterno 501, Categoria D1 "opificio", con rendita di euro 64.600, stabilimento produttivo.

Gli identificativi catastali sono richiamati nella seguente Tabella 2.

Le visure catastali storiche sono raccolte nell'Allegato 2. Nella Figura 2 è riprodotto l'estratto di mappa catastale, mentre nelle Figure 3, 4 e 5 sono esposte le planimetrie catastali delle unità immobiliari rinvenute mediante consultazione dell'archivio catastale.

Le unità immobiliari sono attualmente intestate a Imprima Srl per effetto dell'atto del 21.12.2022, rep. 26112, Notaio Turconi di Milano, con il quale la società SET – Società Europa Tessile Srl è stata fusa per incorporazione in Imprima Srl.

Per completezza, si richiamata la cronologia di intestatari al Catasto Terreni:

- fino al 18.02.1998, Sig.ra Angela Maria Stangoni;
- dal 28.02.1990, Skyfin Srl (rep. 13367, notaio Bartolomucci);
- dal 17.11.1991, Finanziaria Findase Srl (rep. 8959, notaio Armati);
- dal 22.09.1992, Apokè Four Srl (rep. 106212, notaio Garbagnati);
- dall' 1.12.1996, SanPaolo Leasint Spa e Italease Spa (proprietà per 1/2 ciascuna).

Al Catasto Fabbricati, le unità immobiliari urbane sub. 2 (alloggio del custode), sub. 3 (poi 501) (opificio) e sub. 4 (cabina elettrica), risultano così intestate:

- sub. 2: dal 15.12.1995, Banca per il Leasing Italease Spa e San Paolo Leasing Spa;
- sub. 3 e 4: dal 28.03.1996, data di costituzione, Banca per il Leasing Italease Spa e San Paolo Leasing Spa;
- dal 10.12.2003, tutte e tre le unità immobiliari sono intestate a SET – Società Europa Tessile Spa (compravendita, rep. 7882, notaio Taddei);
- dal 9.11.2022, SET – Società Europa Tessile Srl (mutamento di denominazione);
- dal 21.12.2022, Imprima Srl (fusione per incorporazione, rep. 26112, notaio Turconi).

Tabella 2. Identificazione catastale

CATASTO TERRENI

Comune	Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	R. Dominicale euro	R. Agrario euro
Fiano Romano	36	343	-	Ente urbano		21.508	-	-

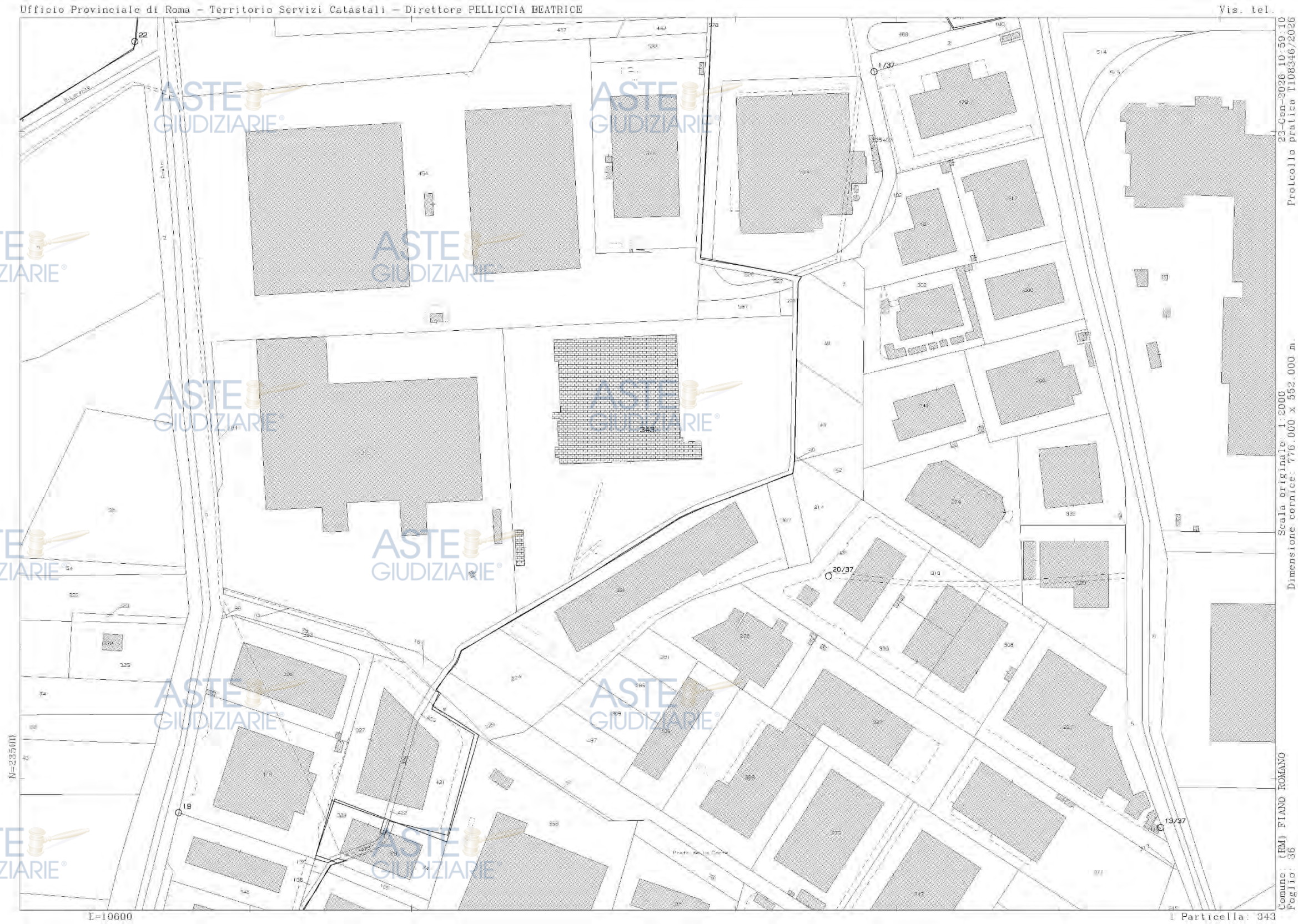
CATASTO FABBRICATI

Comune	Fg.	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza vani	Sup. catastale mq	Rendita euro	Indirizzo	Piano	Intestatario
			2	A/4 "abitazione di tipo popolare"	2	7,5	139	561,65	via Prato della Corte, snc	T	Imprima Srl (1/1)
Fiano Romano	36	343	4	D/1 "opificio"	-			154,94	via Prato della Corte, snc	T	Imprima Srl (1/1)
			501	D/1 "opificio"	-			64.600,00	via dell'Agricoltura, 18	S1, T, 1	Imprima Srl (1/1)

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA
DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18

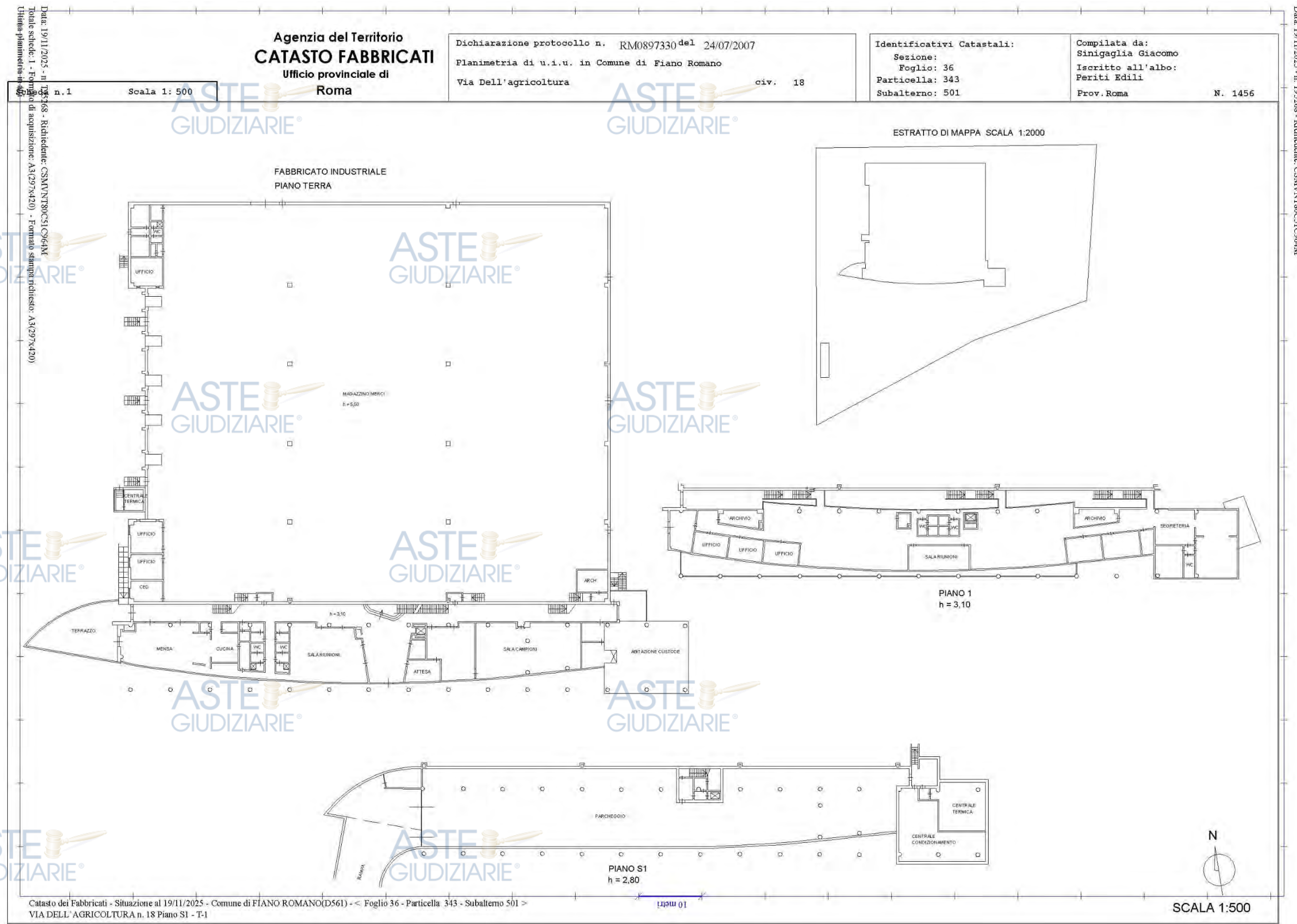


Figura 2. Estratto di mappa catastale



RELAZIONE TECNICA INTEGRATA
DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18

Figura 3. Planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al sub. 501 (stabilimento produttivo)



**RELAZIONE TECNICA INTEGRATA
DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

Figura 4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al sub. 2 (alloggio del custode)

Data presentazione: 15/12/1995 - Data: 19/11/2025 - n. T95269 - Richiedente: CSMVNT80C51C964M

ASTE GIUDIZIARIE®

MODULARIO
F. rig. rend. 497

**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)**

MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiano Romano, via loc. Prato della Corte, civ.

piano terra
abitazione custode
h = 3.10

proprietà dell'interlocutore

proprietà dell'interlocutore

N.C.E.U.
15. DIC 95
107298

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 36
n. 343 sub. 2

Compilata dal Ingegnere
Zitter Claudio
iscritto all'albo degli ing. della provincia di Roma n. 1943
data 12.12.95 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2025 - Comune di FIANO ROMANO (RM561) - Foglio 36 - Particella 343 - Subalterno 2 - VIA PRATO DELLA CORTE n. SC Piano T

Data presentazione: 15/12/1995 - Data: 19/11/2025 - n. T95269 - Richiedente: CSMVNT80C51C964M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATA
DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18**

Figura 5. Planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al sub. 4 (cabina elettrica)

Data presentazione: 28/03/1996 - Data: 19/11/2025 - n. T95270 - Richiedente: CSMVNT80C51C964M

ASTE GIUDIZIARIE®

MODULARIO
F. fog. 1996/487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiano Romano via loc. Prato della Corte civ. S.C.

CABINA ELETTRICA
piano terra
h=3,50

N. C. E. U.
030615 - 28.MAR.96
DEPT. ALFONSO ERMANO
ROMA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 100

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 36
n. 343 sub. 4

Compilata dal ingegnere
Ziffer Claudio
iscritto all'albo de ing.
della provincia di Roma 1943
data 29/02/96 Firma [firma]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 19/11/2025 - Comune di FIANO ROMANO (0561) - < Foglio 36 - Particella 343 - Subalterno 4 >
VIA PRATO DELLA CORTE n. SC Piano T

Data presentazione: 28/03/1996 - Data: 19/11/2025 - n. T95270 - Richiedente: CSMVNT80C51C964M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

2.2. Richiami normativi

Preliminarmente all'accertamento della conformità catastale, merita richiamare la vigente normativa di settore in merito agli obblighi catastali.

In particolare, meritano di essere citati gli articoli 17 e 20 del Regio Decreto n. 652 del 13.04.1939, istitutivo del Catasto edilizio urbano (nostre sottolineature):

- Art. 17, "il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, in modo continuo ed anche con verificazioni periodiche, allo scopo di tenere in evidenza per ciascun Comune [...] le mutazioni che avvengono:
 - a) rispetto alla persona del proprietario o del possessore di beni nonché rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi;
 - b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe."
- Art. 20, "Le persone e gli enti indicati nell'art. 3 sono obbligati a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implichino mutazioni ai sensi dell'art. 17.
Nei casi di mutazioni che implichino variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari, la relativa dichiarazione deve essere corredata da una planimetria delle unità variate, redatta su modello fornito dall'Amministrazione dello Stato in conformità delle norme di cui all'art. 7."

La lettura combinata degli articoli sopra citati lega l'aggiornamento delle planimetrie catastali alle mutazioni nello stato dei beni per quanto concerne la variazione della loro consistenza e nell'attribuzione della categoria e della classe, ovvero, nella sostanza, della rendita catastale.

Più recentemente, le Circolari 2 e 3 del 2010 emanate dalla Direzione generale dell'Agenzia del Territorio (ora delle Entrate) hanno introdotto delle disposizioni per effetto dell'aggiornamento della Legge n. 52 del 27.02.1985, modificativa del Codice Civile e con la quale si è introdotta l'automatizzazione dei registri immobiliari nelle Conservatorie.

In particolare nella Circolare 2 viene richiamato che è obbligatorio introdurre negli atti immobiliari *“specifici elementi informativi concernenti la rappresentazione catastale del bene e la relativa corrispondenza allo stato di fatto (l'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, nonché la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto degli immobili urbani)”*.

La medesima Circolare 2, in merito all'obbligatorietà di introdurre negli atti il riferimento alle planimetria depositate in catasto, osserva che *“tale disposizione non presenta particolari criticità laddove la presentazione della planimetria sia stata correttamente curata in sede di dichiarazione di nuova costruzione, ovvero in sede di denuncia di variazione (sempre che, ovviamente, le planimetrie depositate siano conformi allo stato di fatto dell'immobile alla stipula dell'atto)”*.

E precisa che *“Nell'ipotesi in cui la planimetria catastale non riproduca fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile, al fine di consentire l'inserimento in atto della prescritta dichiarazione di conformità, l'intestatario dovrà presentare una denuncia di variazione, allegando la nuova planimetria aggiornata con lo stato reale dell'immobile”*.

La Circolare 2 riporta inoltre che vi sono fattispecie per le quali non ricorre l'obbligo di aggiornamento delle planimetrie catastali: sono distinte le *“modifiche interne di modesta entità”*, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo, da quelle di entità *“rilevante”*, come possono essere la modifica dell'utilizzazione di superfici scoperte o la ridistribuzione degli spazi interni.

La successiva Circolare 3 ribadisce che *“hanno rilevanza [...] tutti gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita, quali gli adempimenti delle unità immobiliari esistenti effettuati successivamente alla redazione della planimetria, ovvero, le modifiche interne incidenti sulla consistenza”*.

Si richiama infine anche l' *“Istruzione II”* della Direzione Generale del Catasto ove al numero 17 dispone che le planimetrie *“si verificheranno con semplice esame a vista escludendo qualsiasi misura e si deciderà in merito alla loro accettabilità se corrispondono allo stato di fatto delle unità immobiliari rappresentate [...]”*.

In aggiunta a quanto sopra richiamato, per completezza, occorre citare anche la Circolare 2/E dell'1.02.2016 (applicativa della Legge di Stabilità 2016, L. 208/2015, art. 1, commi 21-24), quale principale riferimento sugli "imbullonati". La Circolare, riprendendo le disposizioni introdotte dalla Legge, richiama che nella stima catastale si distinguono:

- il suolo, componente da includere nelle stime catastali, *"rappresentato, di norma, da aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare, e da aree scoperte, accessorie e pertinenziali"*;
- le costruzioni, categoria alla quale afferisce *"qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate"*;
- gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, ovvero *"quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni [...] risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare"* (es. impianti elettrici, idrico-sanitari, antincendio, ecc.);
- *"macchinari, congegni, attrezzature ad altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo"* sono espressamente esclusi dalla stima catastale.

Pertanto, dal 2016 non concorrono più alla formazione della rendita catastale gli impianti tecnici che sono funzionali solo al processo produttivo e che non costituiscono parte integrante dell'immobile.

2.3. Osservazioni

Per quanto concerne la conformità catastale si osserva che le difformità riscontrate nell'analisi comparata delle planimetrie catastali, sia rispetto alla variante finale di fine lavori che rispetto a quanto osservato in sede di sopralluogo, possono essere classificate come "lievi", e quindi tali da non pregiudicare la commerciabilità del bene immobile.

Le variazioni che riguardano lo spostamento di tramezzi, la nuova realizzazione o demolizione di divisori interni non modificano la consistenza delle rispettive aree funzionali (zona uffici, zona produzione, ecc.). Si osserva che per tali modifiche non sussiste l'obbligo di aggiornamento delle planimetrie in quanto si tratta di modifiche che non variano la rendita catastale.

Il mancato inserimento in planimetria catastale della zona archivio con scaffalatura e soppalco inserita nel magazzino merci richiede invece di essere correttamente rappresentato e considerato nella formazione della rendita catastale.

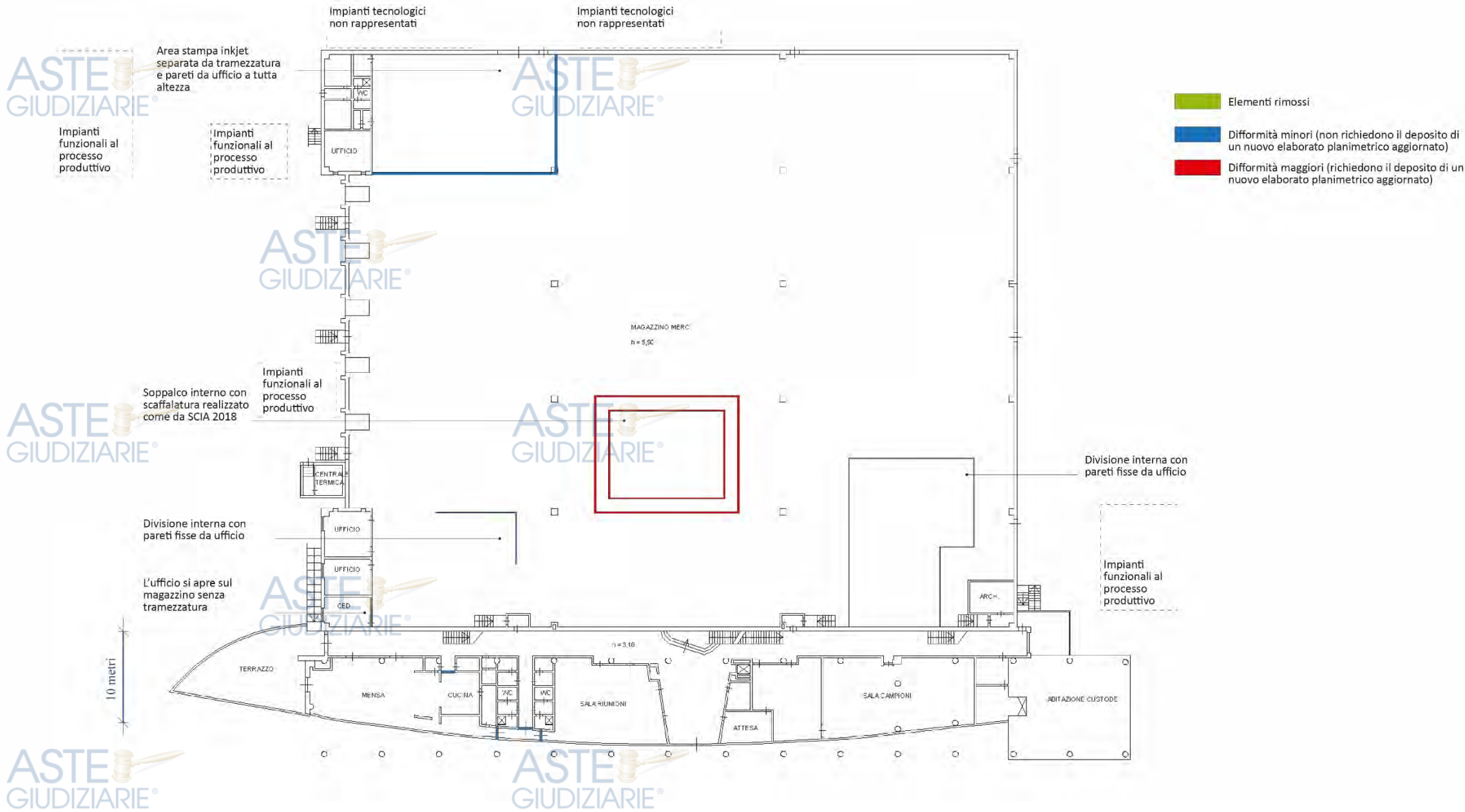
In Figura 6 la planimetria catastale del complesso produttivo è sovrapposta al rilievo dello stato di fatto. Con colore verde sono raffigurate le parti rimosse o demolite, con colore blu sono evidenziate le modifiche minori per le quali non sussiste l'obbligo di aggiornamento catastale, con colore rosso sono segnalate le modifiche che richiedono l'aggiornamento delle planimetrie depositate in archivio.

Poiché ai fini della commerciabilità del bene è richiesto l'inserimento in atto della dichiarazione di conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto, è possibile presentare al competente Ufficio provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate una dichiarazione di variazione con verifica dell'attribuzione della rendita per effetto del recepimento delle modifiche rilevanti sopra segnalate. In tale sede si provvederà ad aggiornare graficamente anche la rappresentazione degli interni allo stato di fatto rilevato (spostamento e/o inserimento di tramezzature; spostamento e/o inserimento di porte) ed il volume accessorio adiacente la cabina elettrica (Figura 7).

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA
DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18



Figura 6. Difformità catastali riscontrate



(continua)



ASTE
GIUDIZIARIE®
(segue)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Elementi rimossi
- Difficoltà minori (non richiedono il deposito di un nuovo elaborato planimetrico aggiornato)
- Difficoltà maggiori (richiedono il deposito di un nuovo elaborato planimetrico aggiornato)

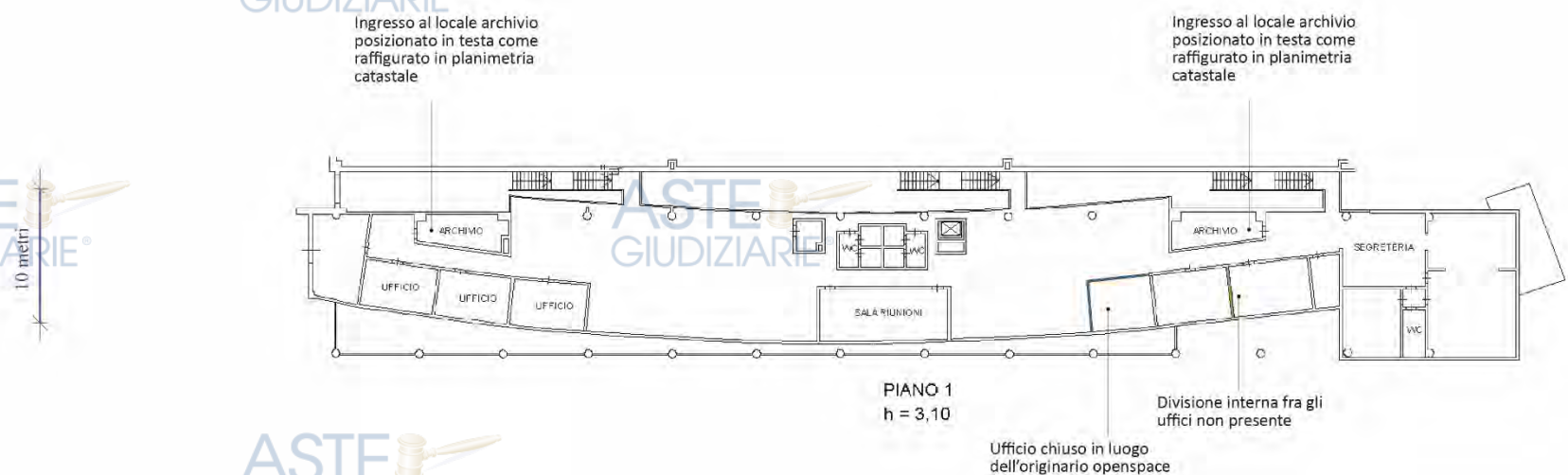
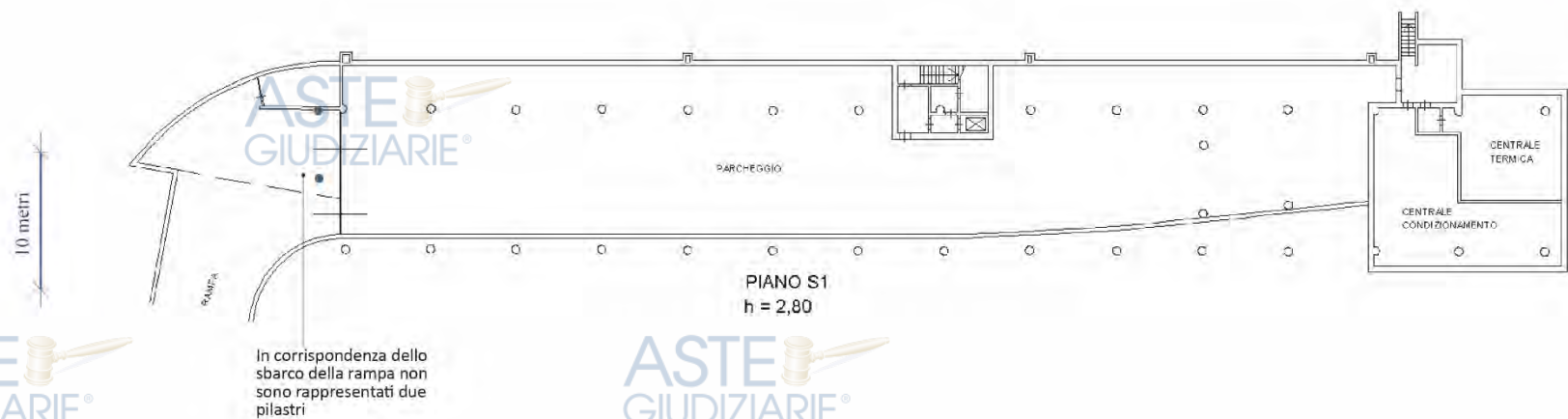
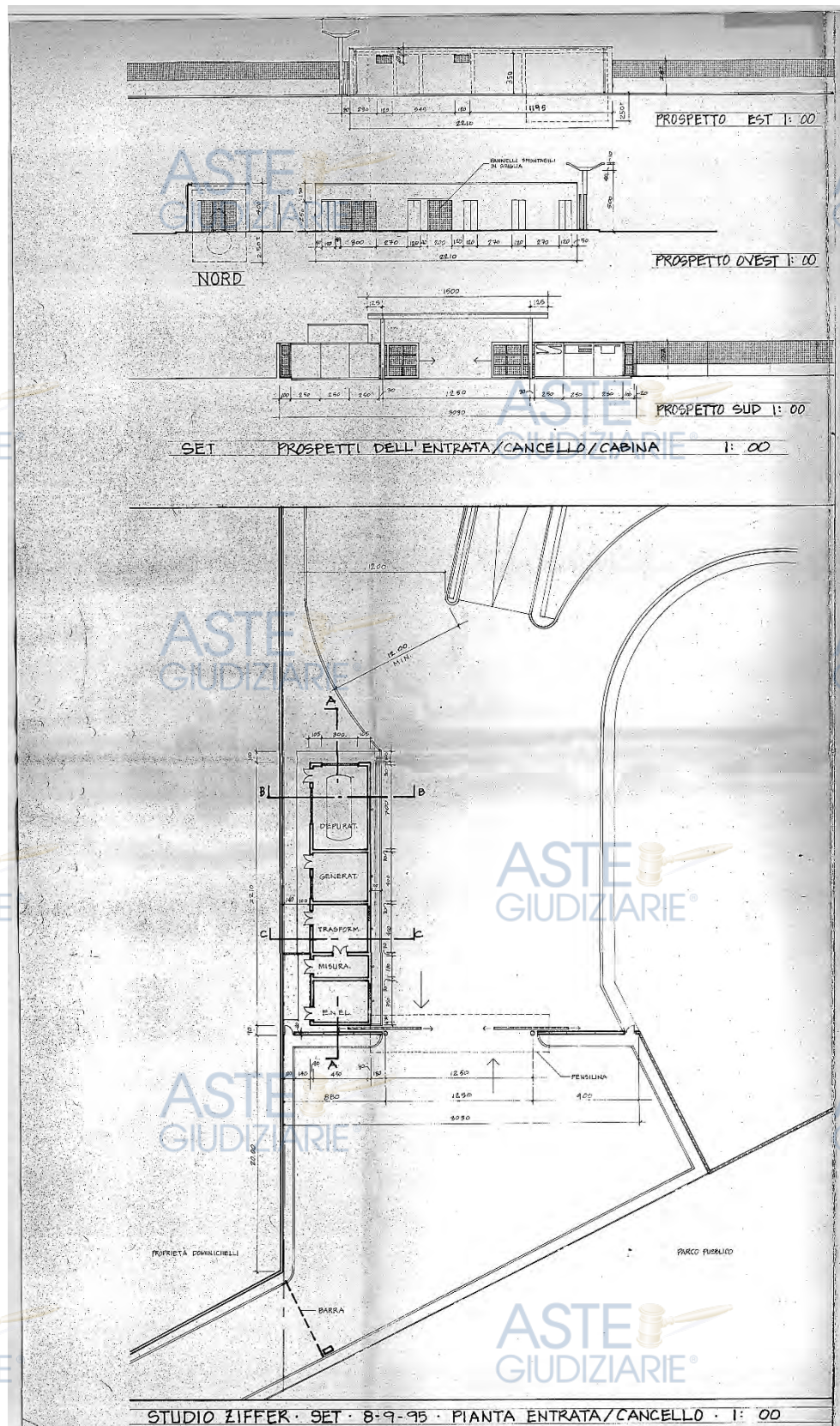


Figura 7. Volume accessorio (estratto progetto esecutivo)



3. Conformità urbanistica

3.1. Richiami normativi

Il Decreto Legge n. 69 del 29 maggio 2024, c.d. "Salva casa", convertito nella legge n. 105/2024 contiene norme che intervengono su alcuni elementi critici rilevati nel corso delle verifiche precedentemente illustrate. Come noto, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti successivamente ha redatto "linee guida", datate 30 gennaio 2025, che precisano alcuni contenuti del DL e che qui merita riprendere per le parti che interessano.

Il DL, intervenendo sull'art. 9-bis del Dpr n. 380/2001, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, introduce il comma 1-bis, con il quale si prevede che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è stabilito, alternativamente:

- a) dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (o che l'ha legittimata);
- b) dal titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (a condizione che tale titolo sia stato rilasciato o assentito e che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi),

integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Quest'ultimo punto costituisce una delle principali novità introdotte poiché offre la possibilità di poter dimostrare lo stato legittimo anche attraverso l'ultimo titolo edilizio, rilasciato (con ciò intendendosi il permesso di costruire/concessione edilizia) o assentito (es. una SCIA, DIA), purché i lavori abbiano interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.

Al riguardo le citate "linee guida" precisano che *"la verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è chiamata a verificare puntualmente, in base alla documentazione tecnica fornita dal richiedente, eventuali situazioni di difformità che ostano al rilascio del medesimo."*

Una ulteriore importante novità è quella che modifica la disciplina in materia di “tolleranze costruttive” ed “esecutive” di cui all’articolo 34-bis del Dpr 380.

L’articolo 34-bis del TUE disciplina:

- al comma 1, le c.d. tolleranze costruttive, ossia lo scostamento dai parametri autorizzati in misura così contenuta (pari al 2%) da non potere essere considerato un illecito edilizio;
- al comma 2, le c.d. tolleranze esecutive (o di cantiere), ossia le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi.

Nel nuovo comma 1-bis del medesimo art. 34 bis del Dpr 380 si prevede che, in relazione agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, le “tolleranze costruttive” siano riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile delle singole unità immobiliari. Pertanto, minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito.

In ossequio a tale riparametrazione, lo scostamento dai parametri (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, ecc.) non è considerato violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti:

- superiore a 500 mq: 2%
- tra i 300 e 500 mq: 3%
- tra i 100 e 300 mq: 4%
- inferiore a 100 mq: 5%
- inferiore a 60 mq: 6%

Tali scostamenti sono applicabili anche alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

Con riferimento alle “tolleranze esecutive”, il nuovo comma 2-bis del citato articolo 34-bis prevede che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 costituiscono tolleranze esecutive (in aggiunta a quelle già previste dal comma 2) nei seguenti casi:

- minore dimensionamento dell'edificio;
- mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

- irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Con specifico riferimento alla Regione Lazio, si richiama la L.R. n. 12 del 30.07.2025 che, all'art. 11 recante "vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia", introduce modifiche alla L.R. 15 del 11.08.2008, recependo le modifiche apportate dal "Salva Casa", nonché la precedente Circolare regionale del Lazio n. 0407168 del 4.04.2025.

Fra le modifiche introdotte alla Legge 15/2008 si richiama l'art. 22 "accertamento di conformità", per il quale il nuovo enunciato dispone che possa essere ottenuto il Permesso di costruire in sanatoria *"se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della domanda"*, nei casi di nuova costruzione eseguita in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali, ovvero nei casi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso nei medesimi casi di assenza o difformità del titolo abilitativo o di variazioni essenziali (comma 1).

Tra le variazioni essenziali (art. 17), per brevità si richiamano:

- *"modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore a metri 1,5 per edifici fino a quattro piani e al 10 per cento per gli edifici oltre i quattro piani, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani"* (lettera d);
- *"modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata rispetto a quella realizzata in variante dia un'area oggetto di variazione, in debordamento o in rientranza, superiore al 15 per cento della sagoma stessa"* (lettera e).

Inoltre, non costituiscono variazioni essenziali:

- la modifica della localizzazione del fabbricato quando *“rimangono invariate le destinazioni d'uso, non aumentino l'altezza della costruzione, il volume o le superfici lorde assentite e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti”*;
- le modifiche sulle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna;
- le tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del Dpr 380/2001 e successive modifiche.

Sempre l'art. 22 della L.R. n. 15/2008, ma con riferimento agli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo (art. 18) e a quelli eseguiti in assenza o difformità di Segnalazione certificata di inizio attività (art. 19), dispone che possa essere richiesta la sanatoria nei casi in cui *“gli interventi risultino conformi ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione nonché alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza”* (comma 2).

Il Permesso di costruire e la Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento di un'oblazione, con importi commisurati all'entità delle variazioni riscontrate.

Delle disposizioni operative introdotte con la Circolare 04077168 del 4.04.2025 della Direzione Regionale Lavori Pubblici del Lazio, dal *“riepilogo schematico”* ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi in sanatoria, si richiama che per le zone a bassa sismicità¹ (Zone sismiche 3 e 4) non è prevista l'acquisizione di titoli autorizzativi sismici o depositi presso l'Ufficio Tecnico Regionale.

¹ Secondo la Classificazione Sismica del Territorio della Provincia di Roma stabilita dall'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003, Fiano Romano è inserito in Zona 3. In precedenza, secondo il D.M. LL.PP. 1984, era classificato in Zona 4.

3.2. Cronologia

Di seguito si propone un'analisi diacronica del fabbricato, così come emerge dalla documentazione tecnico-amministrativa consultata. Viene riportata la cronologia dei titoli edilizi e degli eventi significativi che hanno interessato l'immobile nel tempo.

Il seguente elenco consente di seguire l'evoluzione del complesso, evidenziando gli interventi realizzati, le autorizzazioni ottenute e le eventuali modifiche strutturali o funzionali:

- In data 10.10.1990 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica (Rep. n. 152723, notaio Bartolomucci in Roma) per la realizzazione di un Piano attuativo particolareggiato della Zona D e Zona F del PRG di Fiano Romano. La Convenzione è stipulata tra il Comune e le società Beta 89 Srl e Skyfin Srl.
- In data 8.02.1991 è rilasciata la Concessione edilizia n. 15/1991 (pratica 157/1990) presentata da Skyfin Srl il 14.12.1990 per la costruzione di quattro capannoni industriali.
- In data 23.04.1994, 04.06.1994 e 22.06.1994 l'Unità Sanitaria Locale Roma 23, a seguito dell'istruttoria e dei sopralluoghi effettuati, rilascia pareri favorevoli in merito alla conformità degli impianti di alimentazione idrica e addolcimento delle acque ad uso potabile. La relativa domanda era stata presentata da Apokè Four Spa in data 13.12.1993.
- In data 24.06.1994 l'Ing. Claudio Ziffer rilascia dichiarazione di conformità in merito alle disposizioni di legge sulle barriere architettoniche.
- In data 30.06.1994 Apokè Four presenta domanda di Concessione Edilizia per la costruzione di complesso industriale con progetto a cura della società utilizzatrice SET Spa.
- Con relazione e dichiarazione del 22.09.1994 e 11.10.1994, il progettista Ing. Claudio Ziffer illustra i sistemi di alimentazione e smaltimento, con depurazione, delle acque del capannone, e dalla relazione risulta che in data 15.12.1993 la Provincia di Roma ha autorizzato l'emungimento di acque da pozzo di proprietà della società Apokè Four, già esistente nell'area. Per tale pozzo era già stato rilasciato parere favorevole dal competente Assessorato Regionale (Genio Civile). La domanda era stata presentata a seguito del rinvenimento di acque sotterranee avvenuto in data 20.10.1993.

- In data 28.09.1994 l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano rilascia dichiarazione con la quale conferma l'approvvigionamento idrico *"mediante acquedotto consortile"* e lo scarico delle acque di rifiuto *"nella fognatura consortile previa opportuna depurazione"*.
- In data 13.10.1994 è rilasciata la Concessione Edilizia n. 38/1994 (pratica n. 40/1994); la richiesta è presentata dalla società Apokè Four in data 30.06.1994 prot. n. 6618 in *"Variante alla Concessione Edilizia n. 15/1991"* relativa alla costruzione di un capannone industriale in località Prato della Corte (progetto redatto dallo studio Ing. Claudio Ziffer), per la quale in data 23.09.1994 era stato rilasciato parere favorevole dalla competente Commissione Edilizia.
- In data 20.10.1994 il Servizio Igiene Pubblica della USL Roma 23 rilascia parere igienico sanitario favorevole per l'aspetto edilizio.
- In data 10.11.1994 il Geom. Francesco Brunelli, incaricato da Apokè Four Spa, presenta alla sede Provinciale di Roma del Catasto domanda di rettifica della superficie della particella 186 al Foglio 36 precisando che a valle dei *"lavori di confinazione"* essa risulta di 23.227 mq (perizia giurata).
- In data 1.12.1994 avviene la compravendita l'immobile (Rep. 102366, Racc. 33281, notaio Bruno in Roma).
- In data 13.12.1994 Apokè Four comunica all'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano che il 1.12.1994 ha ceduto il terreno individuato catastalmente alla particella 186 del Foglio 36 alle società Italease Spa e SanPaolo Leasint Spa, chiedendo di predisporre voltura della Concessione Edilizia 40/1991.
- In data 20.01.1995 le società Italease Società Italiana Popolare per il Leasing Spa e SanPaolo Leasint Spa, nel frattempo divenute ciascuna proprietaria al 50% del lotto di terreno acquistato da Apokè Four al fine di concederlo in locazione finanziaria a SET – Società Europa Tessile Spa, effettiva utilizzatrice, presentano al Comune di Fiano Romano la richiesta di voltura del titolo edilizio.
- In data 27.01.1995 il progettista Ing. Claudio Ziffer, incaricato quale DL dell'edificio oggetto della Concessione del 1994 (Partica 40/94), comunica l'inizio dei lavori.

- In data 13.12.1995 il Direttore dei Lavori, Ing. Claudio Ziffer, presenta al Comune di Fiano Romano “comunicazione di fine lavori” e la “dichiarazione sulla conformità del progetto e sulla salubrità degli ambienti”.
- In data 18.12.1995 l'Assessorato ai Lavori Pubblici (Genio Civile) rilascia il certificato di collaudo dell'edificio (prot. n. 84849).
- Con protocollo n. 12358 del 18.12.1995 il Comune di Fiano Romano acquisisce la “richiesta di agibilità o abitabilità” presentata dalle società Banca per il Leasing – Italease Spa e SanPaolo Leasint Spa. In allegato, fra gli altri, sono prodotti i seguenti documenti:
 - dichiarazione di iscrizione al Catasto;
 - dichiarazioni di conformità degli impianti;
 - certificato di collaudo statico;
 - variante finale per modifiche non sostanziali apportate al progetto in corso d'opera e relativa dichiarazione di conformità del progettista.
- In data 19.12.1995 il Comune di Fiano Romano rilascia il “Certificato di abitabilità o agibilità” del capannone industriale.
- In data 01.02.2007 il Comune di Fiano Romano acquisisce al protocollo (n. 2622/2007) la Denuncia di inizio attività presentata dal Geom. Stefano Zaccagnini per la società SET – Società Europa Tessile relativo alla realizzazione di un vano tecnico.
- In data 21.05.2018 l'Ing. Giovanni Amici presenta per conto di SET – Società Europa Tessile Spa la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) relativa all'intervento di *“manutenzione straordinaria del manto di copertura della struttura esistente”*.

3.3. Situazione urbanistica

Fra la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico figura il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Fiano Romano in data 30.03.1994 alla società Apokè Four Srl. Il Certificato si riferisce all'area identificata al Catasto Terreni con la particella 186 al Foglio 36, sulla quale insiste il complesso in esame.

La destinazione urbanistica dell'area in “Prato della Corte” è la seguente:

- a) *“Secondo il P.R.G. vigente: Zona D (Industria e Artigianato) con if 2,00 Mc/Mq e lotto minimo mq. 3.0000,*
- b) *Secondo la Variante al P.R.G. adottata con Delibera Consiliare n. 84 del 3/8/92 e non ancora approvata: Zona D1 (Industria e Artigianato) con if 2,00 Mc/Mq.”*

Dalla consultazione degli elaborati del PRG vigente risulta che l'area in esame ricade nella Zona D1, “Zone artigianali e industriali esistenti consolidate”. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definiscono queste zone come lotti già dotati di opere di urbanizzazione e già occupati da impianti produttivi, nei quali l'attuazione avviene mediante intervento diretto. I principali parametri e prescrizioni urbanistiche sono:

- indice di utilizzazione fondiaria (if) 0,60 mq/mq;
- altezza massima 14,0 m;
- distacco minimo dai confini 7,5 m;
- distacco minimo dal ciglio stradale 8,0 m;
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto (minimo 10,0 m);
- obbligo di messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti.

Le prescrizioni di carattere generale vietano le destinazioni d'uso per le attività commerciali. È invece ammesso l'insediamento di imprese operanti nel settore della logistica.

Negli edifici produttivi è possibile realizzare:

- magazzini, depositi e rimesse in misura non superiore al 20% della superficie utile;
- uffici, spazi espositivi connessi all'attività nella misura non superiore al 20% della superficie utile;
- un solo alloggio fino a 150 mq di superficie utile lorda (SUL) ad uso foresteria o custodia;
- superfici di vendita a patto che siano riferite a merci prodotte direttamente dall'attività manifatturiera attiva nel fabbricato (max 250 mq).

I parcheggi sono previsti nella misura del 10% della superficie utile degli edifici per attività artigianali e industriali, e del 20% della superficie utile degli edifici destinati ad uffici e spazi espositivi.

3.4. Titoli edilizi

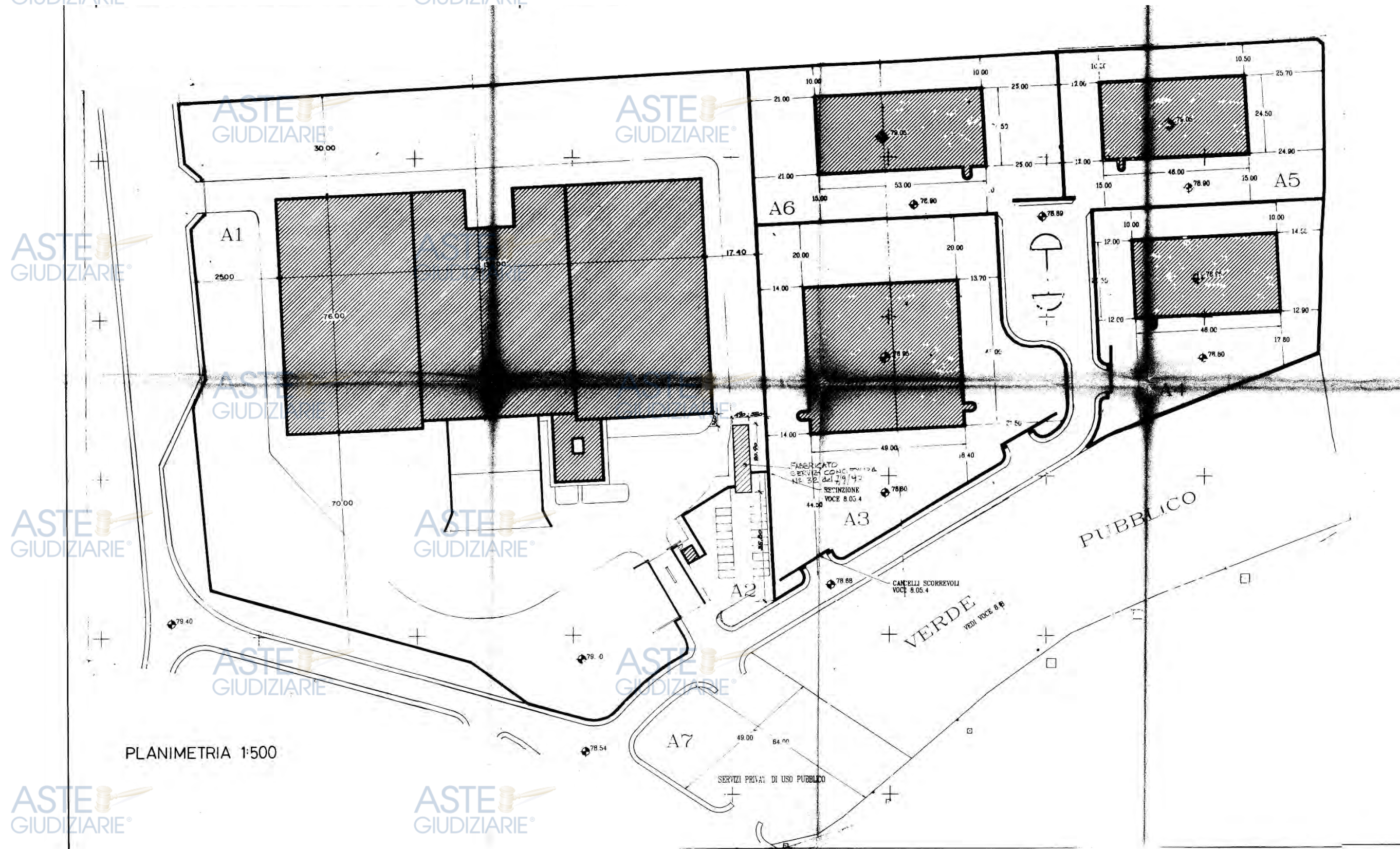
Di seguito si richiamano i titoli edilizi che hanno interessato il complesso produttivo.

- Il fabbricato esistente è frutto del progetto approvato con la Concessione Edilizia n. 40/1994 del 13.10.1994 (Pratica n. 38/1994). Il titolo abilitativo è stato ritirato dalla società Apokè Four che ne aveva fatto richiesta con domanda presentata in data 30.06.1994 prot. n. 6618 in "Variante alla Concessione Edilizia n. 15/1991". La concessione riguarda la costruzione di un capannone industriale in località Prato della Corte su progetto redatto dallo studio Ing. Claudio Ziffer (Figura 9) in luogo della precedente conformazione dell'area che prevedeva la suddivisione in quattro lotti di dimensioni inferiori. Si veda a quest'ultimo riguardo l'assetto planimetrico del Piano di Lottizzazione redatto dall'arch. Claudio Catucci riportato in Figura 8.
- In data 13.12.1995 il progettista e direttore dei lavori, Ing. Claudio Ziffer, presenta al Comune di Fiano Romano la "comunicazione di fine lavori" e la "dichiarazione sulla conformità del progetto e sulla salubrità degli ambienti", nella quale è precisato che *"il progetto eseguito è conforme a quanto autorizzato; il tutto è meglio rappresentato nelle n. 9 tavole allegate alla domanda di abitabilità, [...] come da variante definitiva per tutte le modifiche non sostanziali"* (Figura 9).
La planimetria catastale del 12.12.1995, acquisita presso il Comune di Fiano Romano nell'ambito della pratica di variante finale, è pertanto assunta quale riferimento grafico dello stato finale dell'immobile, secondo quanto desumibile dalla documentazione disponibile agli atti (Figura 10).
- Con Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA n. 52/2017) la società SET presenta il progetto per il ripristino e la messa in sicurezza del pozzo idrico esistente. La pratica è presentata dalla Geologa Stefania Trento, la quale ne assevera la conformità agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.
- Con la DIA prot. 2622 del 01.02.2007 la società SET presenta il progetto per la realizzazione di un vano tecnico da adibirsi a centrale termica funzionale all'installazione di una macchina indispensabile alla produzione industriale. Il manufatto, del volume di circa 94 mc, è realizzato esternamente all'edificio, in prossimità della prima baia di carico. Il

progetto e la direzione lavori sono affidati al Geom. Stefano Zaccagnini (Figura 11). Il Geom. Zaccagnini assevera la conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

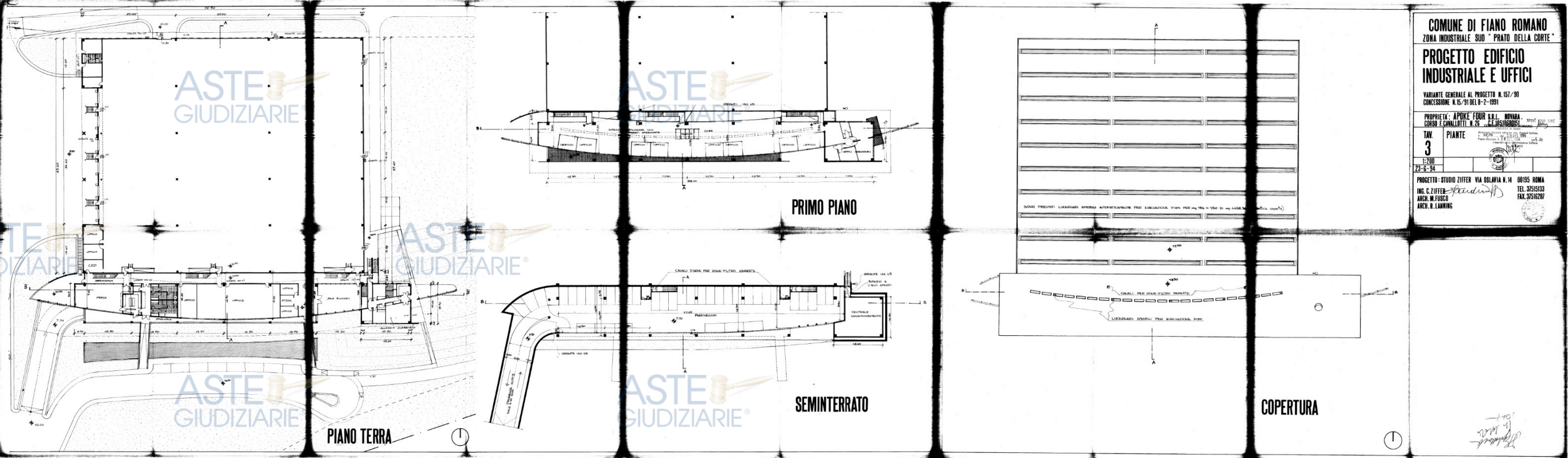
- Successivamente, in data 21.05.2018 è stato presentato dalla proprietà il progetto di manutenzione straordinaria per la sostituzione di finiture esterne ammalorate (copertura blocco uffici). Si tratta della CILA n. 38/2018 presentata dall'Ing. Giovanni Amici. Il tecnico incaricato assevera la conformità agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti.
- Un ulteriore intervento edilizio registrato tramite l'accesso agli atti riguarda il progetto di un soppalco interno al magazzino con scaffalatura. In data 3.08.2018 l'Ing. Giovanni Amici presenta per la proprietà la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA n. 86/2018). Il tecnico incaricato assevera la conformità agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti (Figura 12).

Figura 8. Progetto Piano di lottizzazione e costruzione edifici uso industriale – direzionale (estratto)



RELAZIONE TECNICA INTEGRATA
DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18

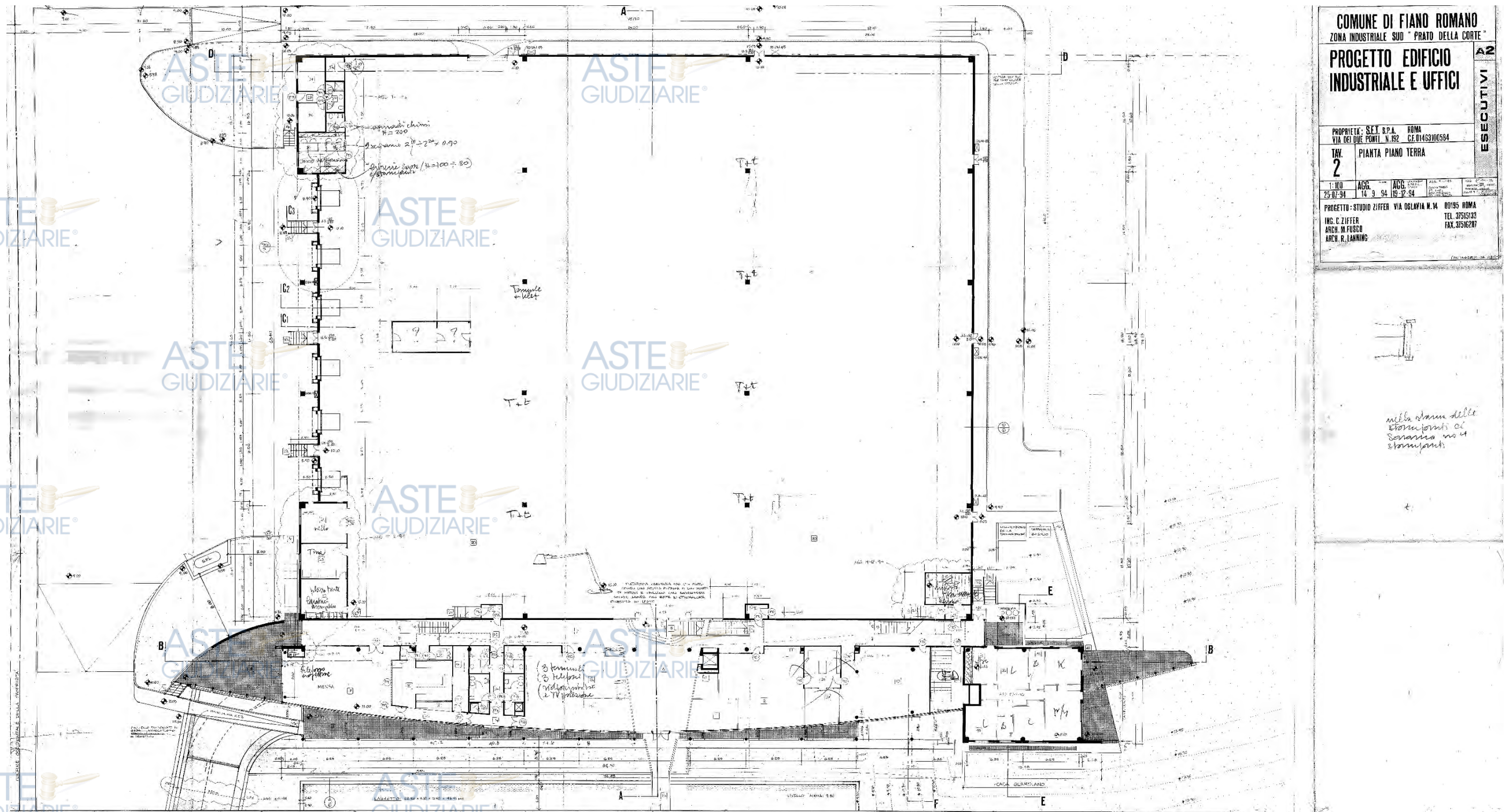
Figura 9. "Progetto di edificio industriale e uffici", Studio Ing. Ziffer, Concessione edilizia n. 38/1994 (estratto)



RELAZIONE TECNICA INTEGRATA
DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18

Figura 10. "Progetto di edificio industriale e uffici", Studio Ing. Ziffer, progetto esecutivo (agg. 19.12.1994) (estratto)

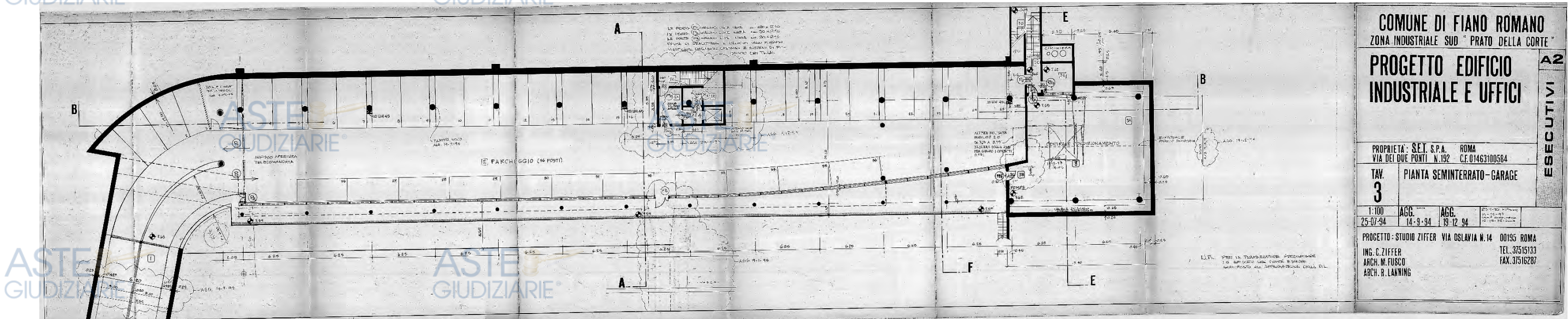
Pianta piano terra



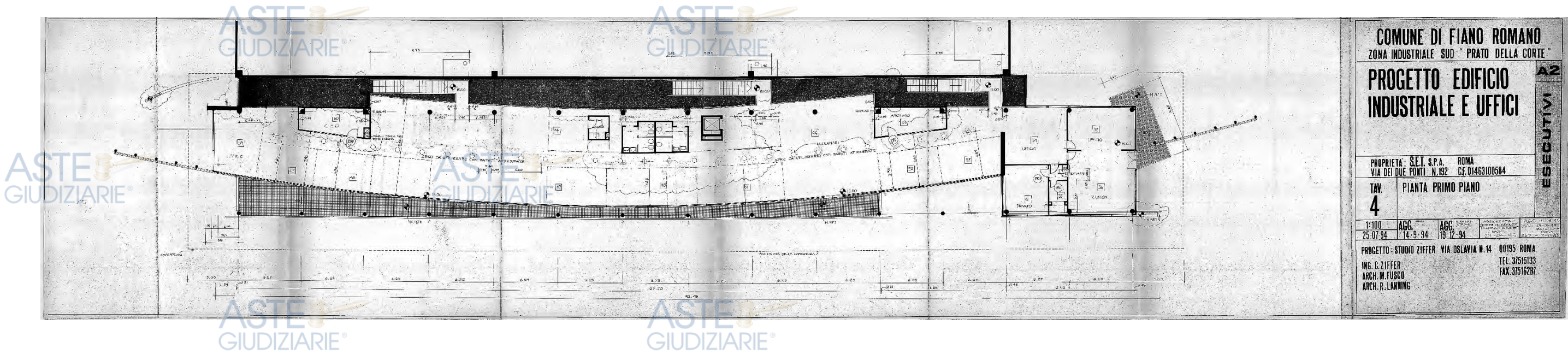
RELAZIONE TECNICA INTEGRATA
DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pianta piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta piano primo



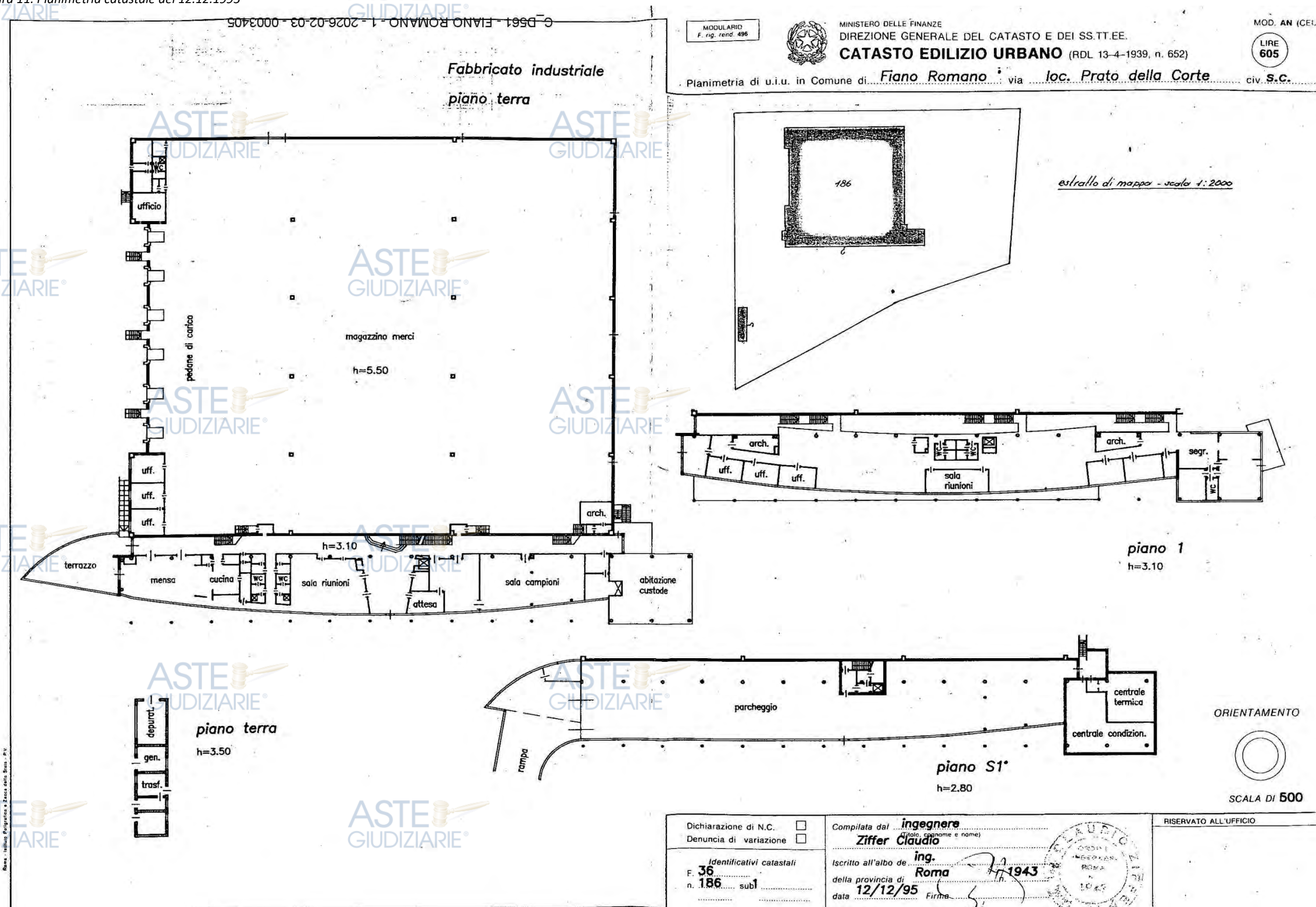
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA
DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18

Figura 11. Planimetria catastale del 12.12.1995



ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 12. Progetto per la realizzazione di un volume tecnico adibito a centrale termica (estratto)

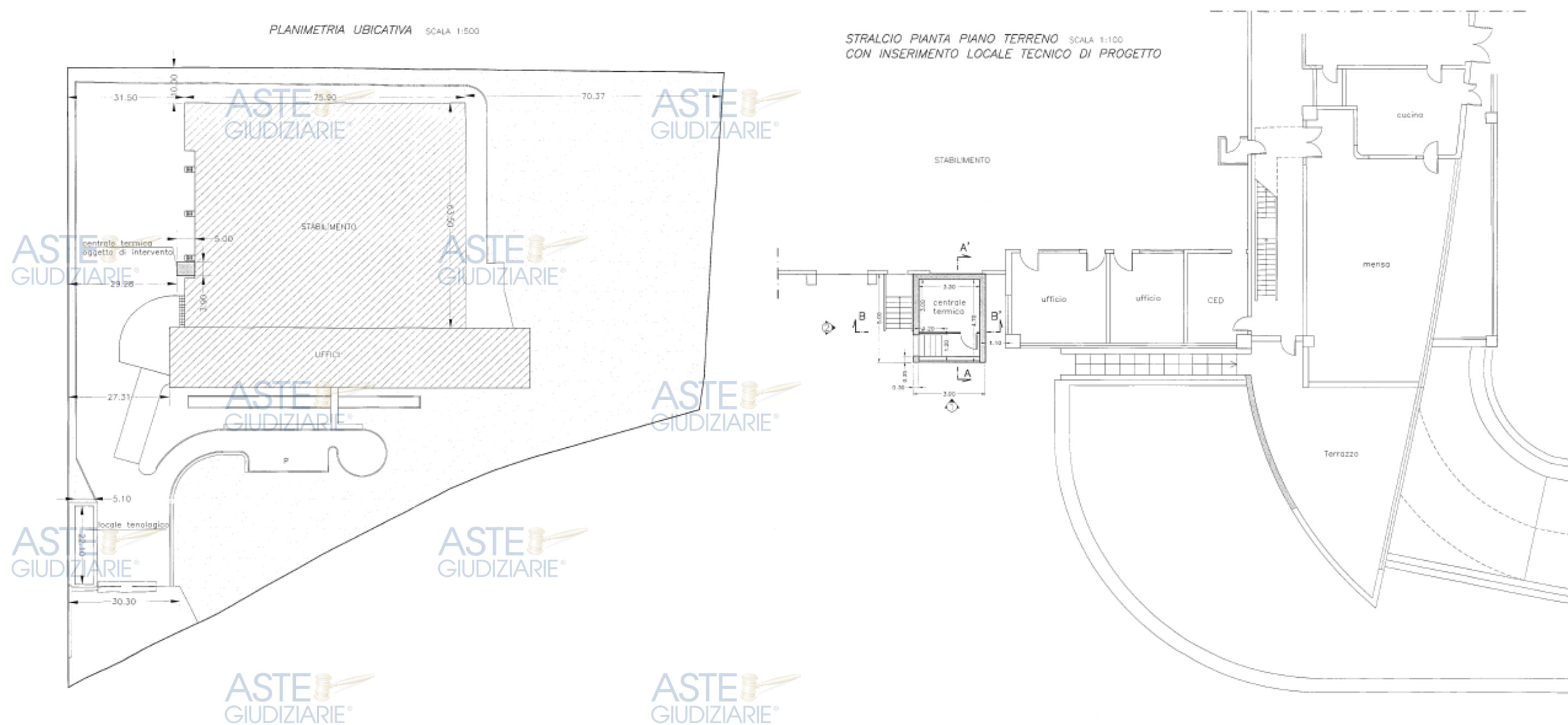
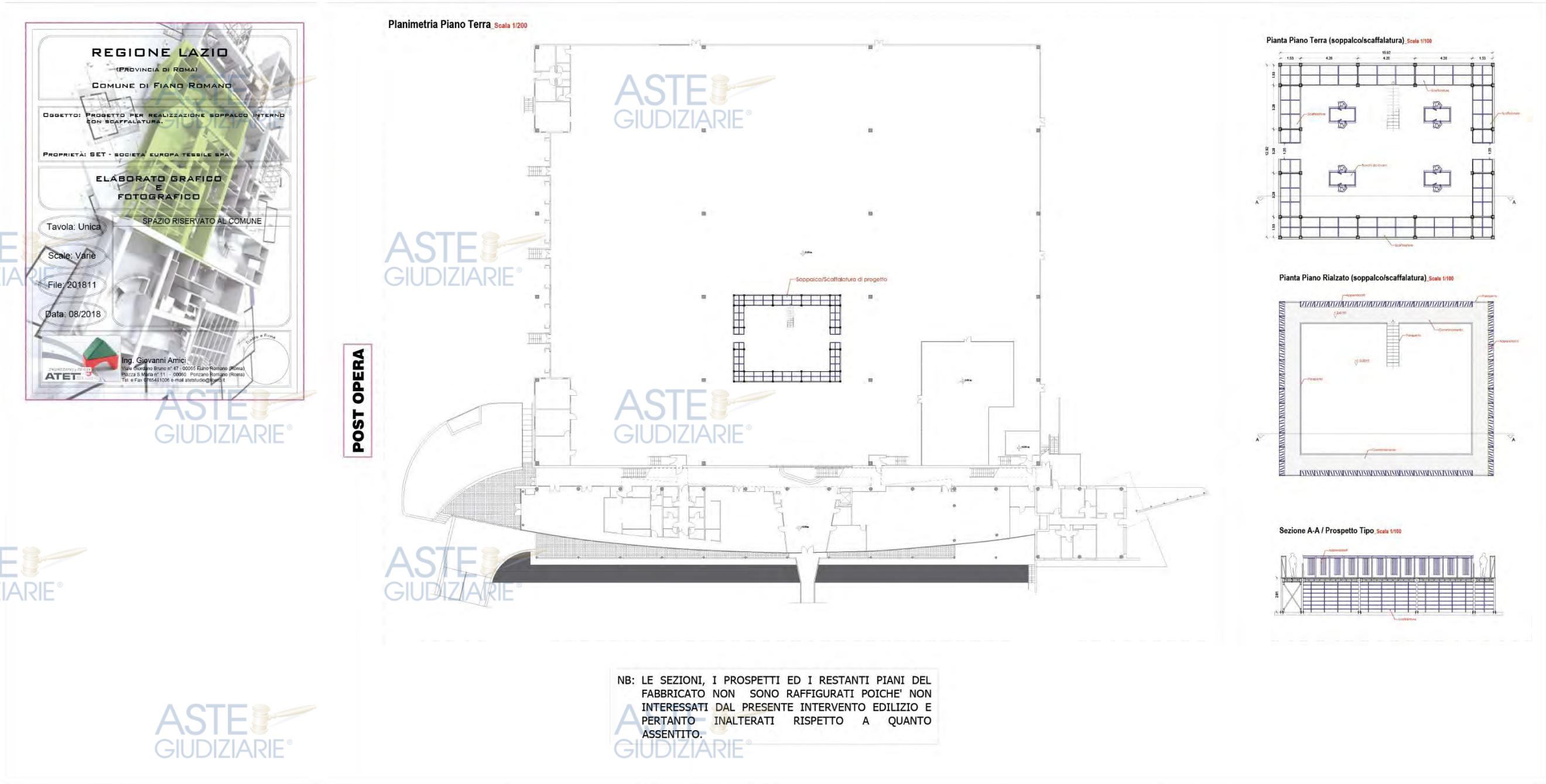


Figura 13. Progetto per la realizzazione di un soppalco interno con scaffalatura (estratto)



3.5. Agibilità / Abitabilità

Il complesso produttivo è agibile per effetto del Certificato rilasciato dal Comune di Fiano Romano il 19.12.1995 (Figura 14).

Figura 14. Certificato di abitabilità o agibilità rilasciato dal Comune di Fiano Romano

COMUNE DI FIANO ROMANO

Prov. di Roma

CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 18/12/95 prot.12353 dalle Soc.Banca per il Leasing-Italease S.p.a. con sede in Milano via Cino del Duca n.12 C.F.00846180156 e Sanpaolo Leasing S.p.a. con sede in Milano Corso di Porta Nuova n.1 P.I. 04248580153 tendente ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità del fabbricato sito in questo Comune in via dell'Agricoltura - loc. Prato della Corte, edificato su terreno distinto al Catasto al Foglio 36 part.186 per la quale in data 13/10/94 venne rilasciata la Concessione Edilizia n.40/94.
Vista la ricevuta del versamento del Competente Ufficio Tecnico Comunale; Dato atto che l'interessato ha prodotto la copia della ricevuta della denuncia di Accatastamento dell'immobile in data 15/12/95 prot.107298.
Accertato, come richiesto dal D.M. 14/6/89 n.236 (G.U. n.145 del 23/6/89 S.O.) che le opere sono state realizzate nel rispetto della Legge 9/1/89 n.13, recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
Vista la documentazione prodotta ai sensi dell'Art.11 della L. 5/3/90 n.46 e del D.P.R. 6/12/91 n.447, relativa alla sicurezza degli impianti.
Visto il D.P.R. n.425 del 22/04/94.

CERTIFICA ED AUTORIZZA

ad ogni effetto di Legge l'Abitabilità o Agibilità del Capannone Industriale sopra descritto composto da:

- Piano Seminterrato composto da 1 locale autorimessa, 1 locale Centrale Termica, 1 locale Centrale Idrica e di Condizionamento,
- Piano terreno composto da 1 locale cucina e mensa, 6 locali uso diverso, servizi igienici, 1 abitazione del guardiano,
- Piano 1° 14 locali uso diverso, 2 locali e servizi igienici.

Fiano Romano lì 19 Dicembre 1995

IL SINDACO



3.6. Consistenze caratteristiche

Secondo le verifiche dimensionali effettuate dal Geom. Stefano Zaccagnini nel 2007 in occasione della realizzazione del volume tecnico in adiacenza allo stabilimento industriale e adibito a centrale termica, il volume complessivo realizzato è pari a 32.680,29 mc, così formati:

- 25.620,87 mc afferiscono allo stabilimento produttivo (4.658,34 mq con altezza di 5,5 m);
- 7.059,42 mc sono attribuiti al blocco uffici (1.038,15 mq con altezza di 6,80 m).

Ulteriori 422,66 mc riguardano il volume del locale tecnologico all'ingresso dello stabilimento produttivo (112,71 mq e altezza di 3,75 m), erroneamente conteggiati come volumetria industriale anziché volume tecnico.

La dimensione massima dei volumi tecnici assentiti dallo strumento urbanistico vigente, come richiamata dal Geom. Zaccagnini nella sua Relazione Tecnica, è pari a 1/10 del volume edificato; nel sito produttivo possono pertanto essere realizzati volumi tecnici per circa 3.268,02 mc. Il volume del vano tecnologico adiacente la cabina elettrica è calcolato dal Geom. Zaccagnini in 422,66 mc, mentre il volume della nuova centrale termica da lui progettata è pari a circa 93,60 mc.

La verifica volumetrica effettuata in occasione della realizzazione del nuovo volume tecnico depositata con la DIA del 1.02.2007 è stata accolta dall'Amministrazione Comunale.

Si provvede pertanto alla mera rettifica degli errori materiali di calcolo nelle superfici del blocco uffici.

Nel prospetto di Tabella 3 è ricostruito il calcolo operato dal Geom. Zaccagnini. In Figura 15 è riportato lo schema geometrico assunto. Il volume del complesso produttivo risulta pertanto pari a 32.704 mc e quello dei manufatti tecnici accessori è quantificato in 516 mc.

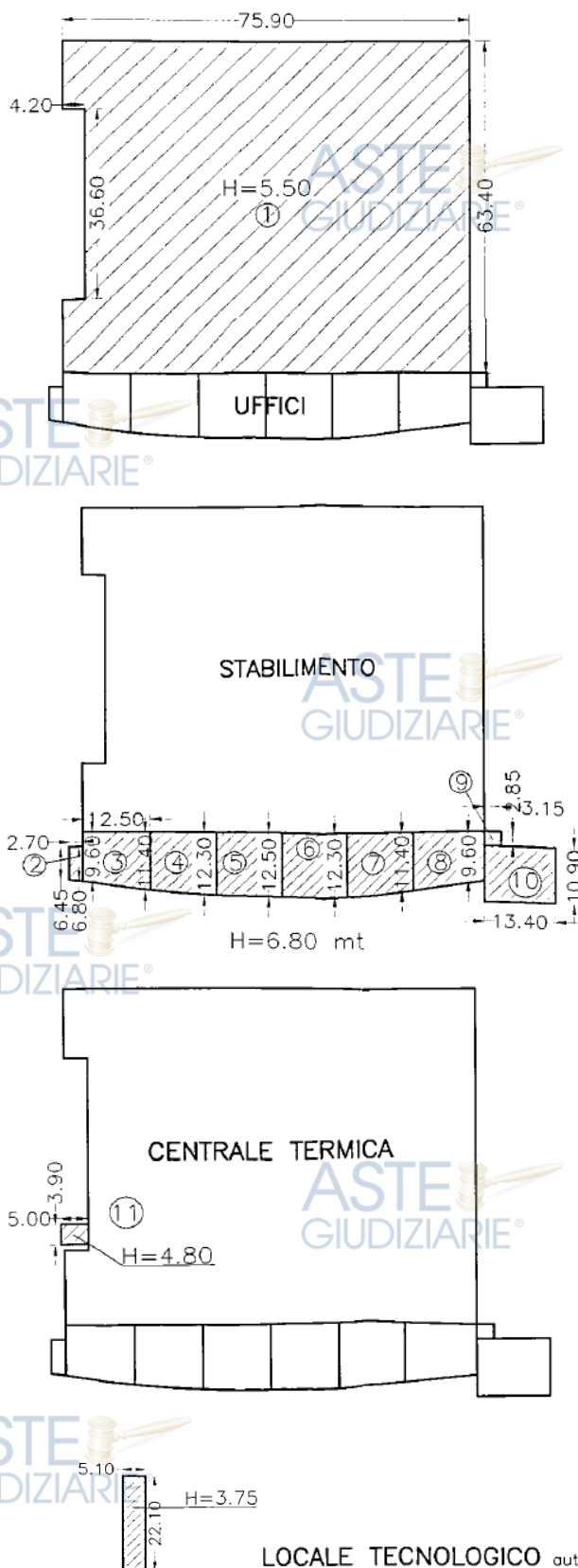
RELAZIONE TECNICA INTEGRATA
DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI FIANO ROMANO IN VIA DELL'AGRICOLTURA 18

Tabella 3. Quantificazione delle consistenze caratteristiche (ns. elaborazione su misurazioni geom. Zaccagnini)

	Lunghezza 1	Lunghezza 2	Larghezza	Area sedime	Altezza	Volume
	m	m	m	mq	m	mc
Stabilimento (porzione 1)						
Ingombro di massima	75,90		63,40	4.812,06		
A dedurre rientranza baia di carico	4,20		36,60	-153,72		
Totale stabilimento				4.658,34	5,50	25.620,87
Blocco uffici*						
Porzione 2	6,80	6,45	2,70	17,89		
Porzione 3	9,60	11,40	12,50	131,25		
Porzione 4	11,40	12,30	12,50	148,13		
Porzione 5	12,30	12,50	12,50	155,00		
Porzione 6	12,50	12,30	12,50	155,00		
Porzione 7	12,30	11,40	12,50	148,13		
Porzione 8	11,40	9,60	12,50	131,25		
Porzione 9	3,15		2,85	8,98		
All. custode e Direzione (porzione 10)	13,40		10,90	146,06		
Totale blocco uffici		1,00		1.041,68	6,80	7.083,39
Totale stabilimento e uffici				5.700,02		32.704,26
Volumi tecnici realizzabili						
	10%					3.270,43
Volumi tecnici realizzati						
Locale tecnologico	5,10		22,10	112,71	3,75	422,66
Centrale termica	3,90		5,00	19,50	4,80	93,60
Totale volumi tecnici realizzati				132,21		516,26

* per il calcolo del sedime è utilizzata la formula dell'area del trapezio

Figura 15. Shema assunto per il calcolo della consistenze caratteristiche (rif. Progetto geom. Zaccagnini)



LOCALE TECNOLOGICO autorizzato con C.E. n°47/95 del 24.11.95

Poiché la società committente ha messo a disposizione dello scrivente il rilievo del complesso produttivo, realizzato nel 2008 e restituito in formato CAD, è stato possibile calcolare le superfici lorde ed effettuare un confronto. Inoltre, in occasione dei sopralluoghi, sono state effettuate alcune misurazioni di controllo.

Nel prospetto di Tabella 4 è riportato il calcolo delle superfici lorde. I lievi scostamenti riscontrati nel calcolo delle superfici e dei volumi sono riconducibili alle diverse modalità adottate per la loro determinazione.

Escludendo il piano interrato ed i volumi tecnici, non inclusi nella verifica operata dal Geom. Zaccagnini, si rileva uno scostamento dell'ordine dello 0,4%, ricompreso nelle tolleranze.

Tabella 4. Consistenze caratteristiche (nostre misurazioni su rilievo in formato CAD)

	Superficie scoperta mq	Superficie lorda mq	Altezza [1] m	Volume [2] mc
Autorimessa al piano seminterrato		1.181,00	2,70	
Locali tecnici al piano seminterrato		184,00	2,70	
Totale interrato		1.365,00		
Capannone		4.711,00	5,50	25.910,50
Alloggio custode piano terra		147,00	3,10	455,70
Uffici piano terra		923,00	3,10	2.861,30
Uffici piano primo		1.078,00	3,10	3.341,80
Volume tecnico (loc. contatori)		112,70	3,75	
Volume tecnico (centrale termica)		19,50	4,80	
Totale fuori terra		6.991,20		32.569,30
- area parcheggio e carico-scarico	8.157,30			
- giardino	7.457,00			
Totale area esterna	15.614,30			
Totale complesso produttivo*	15.614,30	8.356,20		32.569,30

[1] si assume l'altezza desunta dalle planimetrie catastali

[2] nel calcolo del volume totale è computata la quota di volume fuori terra con esclusione dei volumi tecnici

3.7. Considerazioni conclusive

La consultazione dei precedenti edilizi, le verifiche effettuate sugli elaborati grafici acquisiti mediante accesso agli atti comunali e su quelli forniti dalla proprietà, le risultanze derivanti dalle verifiche eseguite in occasione dei sopralluoghi, effettuate anche con misurazioni a campione, conduce a confermare la conformità urbanistica ed edilizia del complesso produttivo di proprietà Imprima Srl.

Per quanto concerne gli spazi esterni, si evidenzia l'opportunità di rappresentare graficamente nella planimetria generale del complesso produttivo i basamenti sui quali sono installati gli impianti tecnologici funzionali all'attività produttiva (c.d. "imbullonati"). Tali modifiche rientrano fra quelle che non costituiscono variazioni essenziali ai sensi del DL c.d. "Salva Casa" e della L.R. Lazio n. 12 del 30.07.2025.

Per quanto riguarda le modifiche interne, si segnala la necessità di produrre un elaborato grafico che dia evidenza delle diverse partizioni interne presenti nella zona uffici e nello stabilimento, così che vi sia coerenza nelle rappresentazioni grafiche del complesso produttivo depositate presso il Comune di Fiano Romano e la Direzione Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Le variazioni riscontrate negli spazi esterni ed in quelli interni necessitano di essere riportate nella documentazione esistente presso gli Uffici pubblici. Si ritiene tuttavia che le variazioni rilevate non siano di natura tale da pregiudicare la conformità urbanistica ed edilizia del complesso produttivo di proprietà Imprima Srl.

Bologna, 14 aprile 2026

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali storiche