



TRIBUNALE DI MANTOVA
SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. REG. ES. IMM. 15/2020
GIUDICE DELEGATO: DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI

PROMOSSA DA



CONTRO



INTEGRAZIONE/SOSTITUZIONE di PERIZIA DI STIMA



A seguito dei chiarimenti che la S.V. ha richiesto allo Scrivente Perito in merito alle deduzioni di cui alla memoria di parte debitrice datata 26 marzo 2024, il sottoscritto Ing. Alessio Farruggia, in ordine ai capitoli A, B e C di tale memoria, espone quanto segue:

CAPITOLO A) - Consistenza del bene

nella relazione di osservazione a firma Arch. Giorgio Ferrari si legge: *“..vi sono alcune imprecisioni e carenze mancata considerazione della strada privata.....mancata considerazione del valore della piscinamancata considerazione dell’ampio piazzale...”*

In merito a questa affermazione, lo Scrivente perito evidenzia quanto segue:

Nella perizia di stima a pagina 8, sono state indicate le consistenze del Bene 1 (Appartamento), con l'applicazione del coefficiente standard di omogeneizzazione (0,10) per le aree esterne così come previsto, per la categoria A/2, dall'Agenzia del Territorio. In considerazione della qualità dei materiali utilizzati e della particolare tipologia di piscina realizzata (così come riportato nel CAPITOLO C della relazione di osservazione) si ritiene condivisibile diversificare i coefficienti di omogeneizzazione, per le aree esterne, come di seguito riportato in tabella:



Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq
Giardino a verde	124,00	124,00	0,10	12,40
Area pavimentazione ingresso	114,00	114,00	0,15	17,10
Area piscina pavimentata	81,00	81,00	0,20	16,20
Totale superficie esterna:	319,00	319,00		45,70

L'incremento di superficie convenzionale di 13,80 mq (45,70mq – 31,90 mq di perizia) moltiplicato per il valore €/mq espresso in perizia valorizza la piscina in relazione ai materiali di pregio con cui è stata realizzata e all'impiantistica di cui è dotata.

La stima economica condotta con il Metodo MCA (Market Comparison Approach) esprime una valorizzazione a mq che tiene conto anche della quota a parte delle parti comuni che l'immobile condivide con unità di ragioni diverse.

In particolare nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare alla pagina 5 si legge:

“Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- *Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;*
- *Aree di uso comune rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri d'ingresso;*
- *Appartamento del portiere e locali di guardiania;*
- *Stradine private di accesso all'edificio;*
- *Locali tecnici o locali di deposito comuni;*
- *Sale riunioni condominiali;*
- *Spazi comuni in genere;*
- *Giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza di più unità.”*

La stradina privata di accesso alla residenza è condivisa con altra proprietà confinante ad Ovest; si tratta, di fatto, di un bene comune e per questo motivo, il suo valore, è da ritenersi compreso nella stima dell'appartamento.

Non si ritiene corretto, pertanto, inserire una quota ragguagliata di superficie della strada comune tra le consistenze del bene 1.

CAPITOLO B) – Inesistenza del “presunto abuso edilizio”

nella relazione di osservazione a firma Arch. Giorgio Ferrari si legge: *“..la valutazione del deprezzamento del bene si basa su un “presunto abuso edilizio” che consisterebbe in un maggior volume realizzato rispetto al PdC di 39,01 mc..... l'innalzamento di tre gradini del pavimento del soggiorno è stato realizzato riducendo l'altezza interna del salone da mt 4,00 (come indicato nella sezione DD della Tav. 6 del PdC) a mt. 3,50, rimanendo quindi all'interno del volume approvato con il PdC....”*

L'osservazione sopra riportata costituisce l'elemento cardine su cui si basa la valutazione del deprezzamento del Bene I per presunto abuso edilizio dovuto ad incremento di volumetria realizzata ma non autorizzata, eccedente il 2% di tolleranza costruttiva. Per questo motivo, lo scrivente Perito ha ritenuto opportuno organizzare un sopralluogo alla presenza dell'Arch. Ferrari Giorgio e di un rappresentante del Custode So.Ve.Mo. per effettuare la verifica delle misure interne di altezza dell'immobile.

In data 16/04/2024 alle ore 9.00 in Via Mincio 21 a Volta Mantovana (MN) sono state realizzate le misurazioni di verifica. Si riporta verbale dell'incontro.

ASTE GIUDIZIARIE

IMMOBILIARI

SO.VE.MO. S.R.L.
Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Mantova e Genova
Autorizzato con decreto del Ministero della Giustizia del 11/02/1997

VERBALE DI ASSISTENZA AL CTU

R.G. 15/2020 (LOTTO IVG 140/13)

Contro [redacted]

Ricevuto in data 23/5/2023

Perito incaricato Ing. ANTONIO FARUGGIA

Il giorno 16/4/2024 alle ore 9.00 si procede all'accesso nell'immobile sito in VIA MNCIO 21 con l'ausilio del fabbro e con la presenza dei Carabinieri della stazione di [redacted] nella persona di [redacted]

Sono presenti i signori [redacted] in qualità di recutato

Il perito procede al compimento delle operazioni necessarie all'esecuzione del proprio incarico, operazioni che si concludono alle ore N.B. recupero complementare nessuna misura nuova local interni

Il Perito [redacted] L'incaricato IVG [redacted]

Non avendo finito il Perito di visionare gli immobili, richiede ulteriore appuntamento per terminare il proprio incarico.

Viene pertanto fissato un nuovo accesso il giorno [redacted] alle ore [redacted] nello stesso luogo sopra indicato.

Il Perito [redacted] L'incaricato IVG [redacted]

SO.VE.MO. Srl sede operativa e uffici Via I° Maggio n. 3-46030 S. Giorgio, MANTOVA
tel. 0376-220694-fax 0376-1999864 - sede legale Galleria Mortara n.2 MN
R.E.A. di Mn 158081 - Trib. Mn Reg. Soc. 11917 Vol. 12667 Cap. Soc. € 45.900,00 i.v. P.I.: 01425900204
Internet: www.sovemo.com e mail: info@sovemo.com
Pec: sovemo@open.legalmail.it

In sede di verifica, la misura di altezza interna del soggiorno è risultata essere di mt 3,50 e non di mt 4,00 come riportato in perizia originaria. Tale errore di lettura si è verificato, presumibilmente, per aver attivato inavvertitamente, durante le operazioni di rilievo, la funzione di somma di misure sul dispositivo laser. Avendo prima misurato il dislivello realizzato dai tre gradini (mt 0,50) e successivamente l'altezza del soggiorno (mt

3,50), lo strumento ha restituito come valore mt 4,00 e tale misura è stata attribuita, erroneamente, all'altezza interna del soggiorno.

Il soggiorno ha un'altezza di mt 3,50 e sommando l'altezza dei tre gradini realizzati (mt 0,50) si ottiene l'altezza prevista nel PdC di mt 4,00 (come da Sez. D-D). Non vi è stato incremento di volume nel soggiorno.

Sono state pertanto controllate nuovamente tutte le misure di altezza interne delle varie stanze per poter effettuare una revisione precisa delle volumetrie realizzate. Si ricorda che il PdC autorizzato, al di là delle inesattezze di rappresentazione grafica evidenziate anche dalla memoria dell'Arch. Ferrari, attribuisce all'edificio, oggetto di perizia, un volume assentito di mc 434,91.

Di seguito viene riportata una tabella sintetica che evidenzia le differenze di altezza interna rilevate, in riferimento a quanto autorizzato dal PdC, che comportano una variazione in aggiunta o detrazione del volume assentito:

LOCALI	Slp			Differenza altezza da PdC			Volume realizzato +/-	
Cucina PT	12,05	mq	X	0,500 (+18,5%)	mt	=	6,025	mc
Corridoio PP :	8,10	mq	X	0,460 (+17,0%)	mt	=	3,726	mc
Lavanderia PP	2,37	mq	X	-0,050 (-1,9%)	mt	=	-0,119	mc
wc PP	1,25	mq	X	-0,050 (-1,9%)	mt	=	-0,063	mc
dis. 2 PP	4,00	mq	X	-0,055 (-2,0%)	mt	=	-0,216	mc
bagno PP	5,62	mq	X	-0,090 (-3,3%)	mt	=	-0,506	mc
letto PP	11,83	mq	X	-0,040 (-1,5%)	mt	=	-0,473	mc
							8,371	mc

Dalla lettura della tabella soprastante si evince che è stato realizzato un maggior volume pari a mc 8,37; tale maggior volume è pari all'1.92 % del volume assentito, ovvero:

$$mc\ 8,37 < mc\ 8,70\ (2\% \text{ di } mc\ 434,91)$$

Con questa verifica si dimostra che la variazione volumetrica realizzata è al di sotto della soglia di tolleranza del 2% prevista espressamente nel DPR 380/01 all'articolo 34-bis comma 1 e, pertanto, non costituisce violazione edilizia. I volumi realizzati sono legittimi.

L'innalzamento della quota di pavimento interna al soggiorno e alla cucina ha determinato un innalzamento di analoga entità anche per la pavimentazione esterna della zona piscina; l'articolo 9.2, comma 7 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente del Comune di Volta Mantovana prevede, in ambito B2, nelle zone pianeggianti, la possibilità di movimenti di terra contenuti con uno scarto di quota rispetto a quella del marciapiede non superiore a mt 0,75. L'innalzamento della pavimentazione della zona piscina rientra in questo ambito e, perciò, non costituisce abuso edilizio.

Escluso l'abuso di incremento di volumetria, permangono però, a carico del Bene 1, i seguenti abusi:

- Al piano terra è stato ridotto il disimpegno della zona notte con lo spostamento della parete di chiusura con relativa porta realizzata come prolungamento della parete della camera da letto;

- Al piano primo il locale corridoio è stato ridotto di superficie mediante il prolungamento della prima parete della lavanderia e con l'inserimento di porta scorrevole di chiusura;
- La porta d'ingresso all'appartamento è stata leggermente spostata verso la finestra della zona studio per consentire la realizzazione di tre gradini di raccordo con la zona giorno;
- Realizzazione di innalzamento non dichiarato del pavimento della zona giorno e della cucina con inserimento di tre gradini;
- Innalzamento della soglia non dichiarata della portafinestra del soggiorno e della cucina in adeguamento alla nuova quota interna del pavimento; ciò comporta anche variazione del prospetto esterno;
- Innalzamento non dichiarato di mt 0,50 del soffitto della cucina, pari all'analogo innalzamento del pavimento (differenza del 18,5% > 2% di tolleranza costruttiva);
- Innalzamento non dichiarato di mt 0,46 del soffitto del corridoio al piano primo (autorizzato mt 2,20, realizzato mt 2,66 (differenza del 17,0% > 2% di tolleranza costruttiva);
- Abbassamento non dichiarato di mt 0,09 del soffitto del bagno del piano primo (autorizzato mt 2,70, realizzato mt 2,61 (differenza del 3,3% > 2% di tolleranza costruttiva), minimo di legge mt 2,40).

Le difformità evidenziate, come confermato anche dal Tecnico Comunale di Volta Mantovana, sono sanabili. Dovrà essere presentato un permesso di costruire in sanatoria preceduto da un accertamento di compatibilità paesaggistica per la difforme posizione delle aperture finestrate sul fronte dell'edificio prospiciente l'area piscina.

Di seguito, su indicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana, vengono calcolati gli oneri comunali che dovrebbero essere versati, ad oggi, per sanare le opere realizzate ma non preventivamente autorizzate.

Il computo metrico richiesto per la valutazione del contributo sul costo di costruzione, necessario per la determinazione dell'oblazione, viene riportato integralmente nell'Allegato 15 revisionato.

L'importo delle opere realizzate in difformità è valutato in Euro 32.834,12. (si rimanda all'Allegato 15 Rev.1)

Il contributo sul costo di costruzione, in assenza di incremento volumetrico eccedente il 2% di tolleranza costruttiva, risulta essere decisamente inferiore rispetto a quanto espresso nella perizia originaria.

Dal calcolo precedentemente sviluppato e riportato in Allegato 15 Rev. 1, l'abitazione ricade nella categoria X secondo quanto stabilito dal DM 801 del 10/05/1977 e il contributo al costo di costruzione per edifici esistenti di tale categoria viene determinato nella misura del 10% dell'importo del computo metrico estimativo delle opere che si sono rese necessarie per passare dallo stato autorizzato allo stato realizzato senza preventiva autorizzazione.

Il testo unico all'art. 36 comma 2 stabilisce che, per le opere realizzate in assenza di autorizzazione ma che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda come da comma 1, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Pertanto, di seguito, viene riportata la tabella riepilogativa degli oneri e delle spese necessarie per la regolarizzazione paesaggistica (necessaria per variazione dei prospetti con inserimento di elementi finestrati ad una quota più alta di mt 0,50) e amministrativa delle opere per l'unità immobiliare (Bene 1):

ONERE/SPESA	IMPORTO
Diritti di segreteria per Accertamento di compatibilità Paesaggistica e marca da bollo	216,00 €
Diritti di segreteria per Permesso di Costruire in Sanatoria e marca da bollo	116,00 €
Spese Tecniche per presentazione pratiche paesaggistiche e amministrative	5.000,00 €
Sanzione Paesaggistica	500,00 €
Contributo costo di costruzione	3.283,41 €
Oblazione sanatoria	3.283,41 €
TOTALE :	12.398,82 €

Si arrotonda a 12.500,00 Euro.

Va ricordato che tale importo è stato determinato sulla scorta di un computo metrico presuntivo che prevede la demolizione di parte delle opere autorizzate e della costruzione di opere eseguite in difformità, calcolato con prezzi medi di mercato riferiti al 2023.

L'importo determinato può essere soggetto a variazioni sia per revisioni di prezzo delle opere contabilizzate che per eventuali revisioni di tariffa che il Comune di Volta Mantovana riterrà di applicare all'atto della vendita dell'immobile. Tale importo, arrotondato a € 12.500,00 determina, allo stato attuale, una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare.

In perizia revisionata, essendo stato dimostrato che non sussiste abuso edilizio per aumento di volume, tutte le problematiche legate alla trattazione in merito all'aumento di volume in presenza di vincolo paesaggistico sono state eliminate.

CAPITOLO C) – Inesattezze nella descrizione del bene

Si recepiscono le precisazioni in merito alla descrizione del bene sia dal punto di vista edile che impiantistico. Tali puntualizzazioni, va sottolineato, non determinano un incremento del valore del bene in quanto, già in sede di valutazione analitica con il metodo MCA, l'edificio era stato rappresentato con massimo livello di finitura e di manutenzione. La valutazione (prezzo/mq) che ne è scaturita, nel confronto di mercato con immobili di simili caratteristiche, lo avevano già collocato ai vertici della categoria per il Comune di Volta Mantovana.

Di seguito vengono evidenziate le modifiche che sono state apportate alla perizia tenuto conto di quanto esposto precedentemente; per favorire la lettura di quanto modificato, le variazioni sono riportate in rosso:

BENE 1

PERIZIA ORIGINARIA						
"CONSISTENZA "				PAGINA 8		
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	132,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	2,70 m	T-1
Porticato	26,00 mq	27,00 mq	0,3	8,10 mq	2,70 m	T
Terrazza	18,00 mq	20,00 mq	0,3	6,00 mq	0,00 m	1
Terrazza	23,00 mq	26,00 mq	0,18	4,68 mq	0,00 m	1
Giardino	319,00 mq	319,00 mq	0,10	31,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				214,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,68 mq		

PERIZIA MODIFICATA						
"CONSISTENZA"				PAGINA 8		
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	132,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	2,70 m	T-1
Porticato	26,00 mq	27,00 mq	0,3	8,10 mq	2,70 m	T
Terrazza	18,00 mq	20,00 mq	0,3	6,00 mq	0,00 m	1
Terrazza	23,00 mq	26,00 mq	0,18	4,68 mq	0,00 m	1
Giardino	124,00 mq	124,00 mq	0,10	12,40 mq	0,00 m	T
Area carrabile pavimentata	114,00 mq	114,00 mq	0,15	17,10 mq	0,00 m	T
Area piscina pavimentata	81,00 mq	81,00 mq	0,20	16,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				228,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				228,48 mq		

PERIZIA ORIGINARIA**“CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI “**

PAGINE 12e13

Edificio residenziale inserito in contesto di 4 unità abitative edificato nel 2014, di ottima fattura dal punto di vista costruttivo, con finiture di pregio e in ottimo stato di manutenzione.

L'unità residenziale oggetto di perizia (Bene 1) è costituita da:

Struttura:

- Struttura di fondazione: platea in calcestruzzo armato;
- Struttura portante verticale: telaio con pilastri in cemento armato;
- Struttura portante orizzontale: travi in cls armato e solai in laterocemento armati;
- Struttura di copertura: solaio in legno con isolante e manto di impermeabilizzazione soprastante;
- Tamponamento esterno: muratura in blocchi di laterizio forato intonacati e tinteggiati all'interno, con cappotto esterno da cm 12 con tonachino colorato esterno.

Tamponamenti, finiture, serramenti, impianti:

- Pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- Soffitto: intonacato e tinteggiato;
- Pavimenti: pavimento in cemento lucidato nella zona giorno e nella zona notte e gres porcellanato effetto marmo nei bagni;
- Rivestimenti: piastrelle di gres porcellanato effetto marmo di formato rettangolare.
- Serramenti esterni: in pvc con vetro-camera basso emissivo.
- Oscuranti: Veneziane orientabili interne al vetro-camera dei serramenti.
- Serramenti interni: porte interne tamburate laccate di colore bianco.
- Impianto elettrico: sottotraccia a norma, quadro elettrico, prese per forza motrice e punti luce con Interruttori marca biticino serie matix (si rimanda alla visione della certificazione impiantistica relativa - allegato 5).
- Impianto idrico: lavandino con miscelatore, water, bidet, doccia con sauna al piano primo e attacco lavatrice.
- Impianto di riscaldamento: autonomo a gas con caldaia a condensazione Ferroli da esterni con sistema di diffusione radiante a pavimento.
- Altri impianti: tv digitale terrestre, telefono, videocitofono e predisposizione allarme e fotovoltaico.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

PERIZIA MODIFICATA**"CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI "****PAGINE 12e13**

Edificio residenziale inserito in contesto di 4 unità abitative edificato nel 2014, di ottima fattura dal punto di vista costruttivo, con finiture di pregio e in ottimo stato di manutenzione.

L'unità residenziale oggetto di perizia (Bene 1) è costituita da:

Struttura:

- Struttura di fondazione: platea in calcestruzzo armato;
- Struttura portante verticale: **muro in cemento armato e** telaio con pilastri in cemento armato;
- Struttura portante orizzontale: travi in cls armato e solai in laterocemento armati;
- Struttura di copertura: solaio in legno con isolante e manto di impermeabilizzazione soprastante;
- Tamponamento esterno: muratura in blocchi di **termolaterizio** forato intonacati e tinteggiati all'interno, con cappotto esterno da cm 12 con tonachino colorato esterno.

Tamponamenti, finiture, serramenti, impianti:

- Pareti interne: **soggiorno, studio e cucina in calcestruzzo a vista trattato e verniciato e parti finite con intonachino;**
- Soffitto **del soggiorno con travi a vista in legno verniciate di bianco**
- Soffitto della cucina con controsoffitto finito a intonachino con cappa integrata
- Soffitto studio, letto e servizi PT: intonacato e tinteggiato;
- Soffitto PP in legno con travetti verniciato di bianco;
- Pavimenti: pavimento **di tipo monolitico in cemento liscio, levigato e lucidato (effetto marmo)** nella zona giorno e nella zona notte e **in ceramica grande formato effetto ardesia a spacco di cava** nei bagni;
- Rivestimenti: **in ceramica grande formato effetto ardesia a spacco di cava.**
- Serramenti esterni: in pvc con vetro-camera basso emissivo.
- Oscuranti: Veneziane orientabili interne al vetro-camera dei serramenti.
- Serramenti interni: porte interne tamburate laccate di colore bianco.
- Impianto elettrico: sottotraccia a norma, quadro elettrico, prese per forza motrice e punti luce con Interruttori marca biticino serie matix **con mini domotica** (si rimanda alla visione della certificazione impiantistica relativa - allegato 5).
- Impianto idrico: lavandino con miscelatore, water, bidet, doccia con sauna, **vasca idromassaggio** al piano primo e attacco lavatrice.
- Impianto di riscaldamento: autonomo a gas con caldaia a condensazione Ferroli da esterni con sistema di diffusione radiante a pavimento **sezionato per ambienti.**
- Altri impianti: tv digitale terrestre, telefono, videocitofono e predisposizione allarme e fotovoltaico.

Esterni:

- **Piscina a schimmer di mq 36 (mt 3 x mt 12, h mt 1,60 con mc 50 d'acqua) con impianto di filtraggio interrato e illuminazione interna sub-acqua;**
- **pavimentazione bordo piscina e porticato soggiorno del tipo galleggiante con lastre di granito-gres di grande formato;**
- **muro laterale zona piscina di tipo "a secco" con pietre a vista entro doppia rete metallica (sistema Betafence);**
- **pavimentazione piazzale d'ingresso e strada privata di accesso in massetto di cls liscio.**

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

PERIZIA ORIGINARIA**“REGOLARITA’ EDILIZIA “****DA PAGINA 21 a 27**

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente Perito in data 24/11/2023 all’immobile identificato con il mappale 900/2 (Bene 1) non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria allegata all’ultima pratica edilizia (Variante 2, PdC n°15 dell’11/02/2013) e le sezioni B-B e D-D della Tavola 6 (Variante 1, PdC n°67 del 14/09/2012); in particolare è emerso quanto segue:

a) Al piano terra è stato ridotto il disimpegno della zona notte con lo spostamento della parete di chiusura con relativa porta realizzata come prolungamento della parete della camera da letto.

Al piano primo il locale corridoio è stato ridotto di superficie mediante il prolungamento della prima parete della lavanderia e con l’inserimento di porta scorrevole di chiusura.

La porta d’ingresso all’appartamento è stata leggermente spostata verso la finestra della zona studio per consentire la realizzazione di tre gradini di raccordo con la zona giorno.

b) Come riportato nel punto a) sono stati realizzati tre gradini di collegamento tra la zona studio e la zona giorno per un innalzamento di circa 50 cm, pur mantenendo le altezze interne previste da concessione, diversamente da quanto previsto nell’ultima sezione D-D (Tavola 6) allegata alla Variante 1 del 14/09/2012, P.E. n.8/2012 prot. n. 897 (Allegato 5) che non prevede lo sfalsamento delle quote tra il pavimento dello studio e quello della zona giorno;

Per una migliore comprensione si rimanda alla Foto 15 dell’Allegato 1 e all’Allegato 5 oppure all’Allegato 15.

L’innalzamento interno della quota di pavimento ha comportato, di conseguenza, anche l’innalzamento del marciapiede esterno limitatamente alla porzione di edificio (zona giorno) con affaccio diretto sulla zona piscina, pur mantenendo lo sfalsamento di un gradino tra interno ed esterno.

Al piano primo, accessibile dalla scala interna, si raggiunge un corridoio che ha un’altezza di 2,70 m, superiore ai 2,20 m indicati nelle sezioni D-D e B-B della sopracitata Tavola 6 della Variante.

Nel Comune di Volta Mantovana, il volume edificato viene calcolato secondo le indicazioni riportate nell’art. 4.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole del Vigente Piano del Governo del Territorio ovvero “...Piano seminterrato o rialzato: il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l’altezza dall’intradosso del solaio soprastante rispetto alla più bassa delle seguenti quote: in caso di terreno piano, quota media del marciapiede o della strada esistente; in caso terreno in pendenza, quota media ponderale al perimetro dell’edificio dal piano di campagna esistente...”.

Il terreno prima dell’edificazione era praticamente pianeggiante come si può vedere da una ripresa fotografica di google earth riportata in Allegato 15.

Per questo motivo la quota di partenza per la determinazione del volume costruito deve partire dal riferimento del pavimento interno più basso, come previsto e rappresentato dalla sezione D-D della Tavola 6 di variante approvata.

Le difformità sopradescritte, sentito anche il parere del tecnico comunale, determinano un incremento di volumetria realizzata.

Dall’accesso agli atti effettuato presso l’archivio dell’Ufficio tecnico comunale di Volta Mantovana non risultano in essere pratiche autorizzative delle trasformazioni eseguite e sopra citate.

Si presume che le difformità riscontrate siano state realizzate, visto il loro stato di conservazione, più di 5 anni fa; per questo motivo la sanzione penale è da ritenersi prescritta.

VERIFICA URBANISTICA

Si ricorda che per la regolarizzazione urbanistica deve essere verificata la conformità di quanto eseguito sia con le normative vigenti all’atto della realizzazione sia con le normative vigenti al momento della presentazione della pratica di sanatoria (doppia conformità), ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i. .

L'intervento edilizio, di cui fa parte l'unità residenziale oggetto di perizia, è stato inizialmente autorizzato con Permesso di Costruire n. 110/2011 del 05/12/2011 a cui sono seguiti la Variante 1 - Permesso di Costruire n. 8/2012 del 14/09/2012, la Variante 2 - Permesso di Costruire n. 112/2012 dell'11/02/2013 (entrambi le varianti 1 e 2 interessano l'unità oggetto di perizia) e la Variante 3 - SCIA n. 15/2013 del 15/05/2013.

La normativa urbanistica vigente all'epoca dell'abuso, presumibilmente realizzato in corso di costruzione, identificava la zona d'intervento come area di Ambito B2 (Piani esecutivi in fase di attuazione) ed è rimasta invariata, ad oggi, l'identificazione di zona di PGT, così come i parametri urbanistici specifici per le zone B1 e B2 (Allegato 6).

Di seguito si riportano gli indici da rispettare per gli interventi edificatori:

- If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,2 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- Hmax (altezza massima edifici) = mt 7,50
- Ro (rapporto di occupazione del sottosuolo) = 50%
- Af (area filtrante) = 30%

Secondo i calcoli stereometrici allegati alle pratiche edilizie autorizzate risulta quanto segue:

Intervento complessivo (4 unità immobiliari):

- Superficie lotto = 1350,00 mq
- Volume realizzabile = 1350,00 mc x 1,2 = 1620,00 mc
- Volume realizzato dichiarato = 1546,00 mc < 1620,00 mc
- Volumetria residua disponibile = 1620,00 mc - 1546,00 mc = 74,00 mc

Intervento relativo all'unità 4 (Bene 1 e 2) oggetto di perizia:

- Superficie lotto (Bene 1 e 2) = 480,00 mq
- Volume realizzabile = 480,00 mc x 1,2 = 576,00 mc
- Volume realizzato dichiarato 435,00 mc < 576,00 mc
- Volumetria residua disponibile = 576,00 mc - 435,00 mc = 141,00 mc
- Rapporto di copertura = 480,00 mq x 0,4 = 192 mq > 161,00 mq dichiarati realizzati
- Area filtrante = 480,00 mq x 0,3 = 144,00 mq < 150,00 mq dichiarati realizzati
- Hmax = 7,50 mt = altezza massima dichiarata realizzata con i paramenti murari perimetrali.

Dalla lettura dei calcoli stereometrici, confrontando i disegni allegati alle autorizzazioni e quanto è stato effettivamente realizzato, si evince quanto segue:

- La disponibilità edificatoria residua, in termini di volumetria, è pari a 74,00 mc
- Il rapporto di copertura non è variato in quanto non sono stati rilevati incrementi di superficie coperta;
- L'area filtrante non è variata;
- L'altezza massima di 7,50 mt è rispettata.

Secondo quanto rilevato l'incremento volumetrico viene stimato come segue:

1) Piano terra - Soggiorno: 50,23 mq x 0,50 mt = 25,12 mc

2) Piano terra - Cucina: 16,70 mq x 0,50 mt = 8,35 mc

3) Piano primo - Corridoio: 11,07 mq x 0,50 mt = 5,54 mc

Per un incremento totale di 39,01 mc < 74,00 mc < 141,00 mc

Si ricorda che l'incremento volumetrico è di 39,01 mc/435 mc dichiarati, ovvero pari a circa il 9%, di cui:

Incremento di volumetria non visibile dall'esterno: 1)+2) per un totale di 33,47 mc pari al 7,7%;

Incremento di volumetria visibile dall'esterno : 3) ovvero 5,54 mc pari al 1,3% dell'autorizzato.

Gli interventi realizzati descritti ai punti a) e b), dal punto di vista urbanistico, sono sanabili.

VERIFICA PAESAGGISTICA

1) Orientamento contrario

Il territorio del comune di Volta Mantovana è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.. Il quadro normativo attuale, relativamente agli interventi con aumento di volumetria eseguiti su edifici realizzati in zona con vincolo paesaggistico senza preventiva autorizzazione, non prevede espressamente la possibilità di sanare le opere difformi sopradescritte.

Nella fattispecie, di seguito, viene riportato un estratto della pubblicazione della Fondazione De Iure Publico che contribuisce a chiarire l'attuale quadro normativo legato agli immobili sottoposti a tutela paesaggistica:

“Eccettuate le limitate fattispecie previste dall'esaminato comma 4 dell'articolo 167 del D.lgs. n. 42/2004 (art. 167 Comma 4: L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.) , in presenza di un vincolo paesaggistico è precluso il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex articolo 36, del D.P.R. n. 380/ 2001, stante il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma previsto dall'articolo 146.

In proposito, la recente pronuncia Cassazione n. 554/2023 ha ricordato che «la concessione rilasciata a seguito di accertamento di conformità (art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti; non estingue i reati paesaggistici previsti dal d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, che sono soggetti ad una disciplina difforme e differenziata, legittimamente e costituzionalmente distinta, avente oggettività giuridica diversa, rispetto a quella che riguarda l'assetto del territorio sotto il profilo edilizio» (Cassazione Penale, sez. III, 11 gennaio 2023, n. 544).

Ciò posto, secondo il costante orientamento della giurisprudenza, «il rilascio postumo dell'autorizzazione paesaggistica al di fuori dei limiti in cui essa è consentita ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, non consente la sanatoria urbanistica ex art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e non produce alcun effetto estintivo dei reati edilizi né preclude l'emissione dell'ordine di rimessione in pristino dell'immobile abusivo edificato in zona vincolata».

Invero, «poiché l'autorizzazione paesaggistica, secondo l'art. 146, comma 4, del d.lgs. 42 del 2004, costituisce un atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio, lo stesso permesso di costruire resta subordinato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica la quale, però, sempre secondo la norma richiamata, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, tranne nei casi dei cosiddetti abusi minori, tassativamente individuati dall'art. 167, commi 4 e 5, d.lgs. n. 42 del 2004. Tale preclusione, considerato che l'autorizzazione paesaggistica è presupposto per il rilascio del permesso di costruire, impedisce di conseguenza anche la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001».

La giurisprudenza amministrativa ha così sostenuto che la sanatoria di cui all'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001 si fonda «sul rilascio di un provvedimento abilitativo sanante da parte della competente Amministrazione, sempre possibile previo accertamento di conformità o di non contrasto delle opere abusive non assentite agli strumenti urbanistici vigenti nel momento della realizzazione e in quello della richiesta, previo accertamento di compatibilità paesaggistica nelle ipotesi in cui l'area sia assoggettata a vincolo paesaggistico e che è tassativamente limitato alle sole fattispecie contemplate dall'art. 167 comma 4, d.lg. 22 gennaio 2004, n. 42, come da ultimo sostituito per effetto dell'art. 27, d.lg. 24 marzo 2006, n. 157» (Consiglio di Stato, sez. IV, n. 1874/2019).

Pertanto, è stato osservato che «siffatta disciplina normativa è strettamente connessa con la particolare rilevanza costituzionale attribuita ai beni ambientali, in quanto la garanzia degli stessi non è solo fine a sé stessa, ma anche strumentale alla preservazione di beni fondamentali come la salute e la vita», evidenziando come «la scelta del legislatore di consentire l'autorizzazione paesaggistica postuma esclusivamente per i cosiddetti “abusivi minori” è in linea con i principi costituzionali della ragionevolezza e della parità di trattamento, oltre che con quelli dell'ordinamento comunitario, perché

si muove su un piano di coerenza con l'accentuato profilo costituzionale dell'interesse pubblico alla preservazione del paesaggio» (T.A.R. Napoli, sez. VII, n. 4077/2022). – Fonte: deiurepublico/marzo 2023 - <https://www.deiurepublico.it/marzo-2023-abusi-edilizi-in-area-con-vincolo-paesaggistico/>”

Anche la procedura della fiscalizzazione ammessa dall'art. 34 comma 2 del DPR 380/01, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria per mantenere in situ l'abuso edilizio quando esso risulti effettivamente non demolibile senza creare danno o pregiudizio alla porzione di edificio regolare non è applicabile alle opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico perché, secondo recente sentenza di Cassazione Penale n. 27149/2023, “queste opere non possono essere mai ritenute “in parziale difformità”, atteso che tutti gli interventi realizzati in tale zona, eseguiti in difformità dal titolo abilitativo, si considerano in variazione essenziale e, quindi, in difformità totale rispetto all'intervento autorizzato”.

2)Orientamento favorevole

A seguito dell'entrata in vigore del D.P.R. n. 31 del 13 febbraio 2017, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.68 del 22 marzo 2017, alcuni orientamenti giurisprudenziali stanno iniziando a fornire una chiave di lettura più specifica, dettagliata e distintiva del concetto di volumetria paesaggistica e di volumetria urbanistica.

Nel dettaglio la VI sezione del Consiglio di Stato ha recentemente reso una pronuncia in tema di accertamento della compatibilità paesaggistica – la n. 4801 del 2023 – destinata a creare un precedente giurisprudenziale di rilievo in ragione delle implicazioni che i principi in essa affermati sono suscettibili di esplicare sulla futura applicazione della disciplina di cui al primo comma dell'articolo 17 del D.P.R. n. 31/2017 («Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata»), a mente del quale «nel caso di violazione degli obblighi previsti dal presente decreto si applica l'articolo 167 del Codice. In tali casi l'autorità preposta alla gestione del vincolo e il Soprintendente, nell'esercizio delle funzioni di cui all'articolo 167, comma 4, del Codice, dispongono la rimessione in pristino solo quando non sia in alcun modo possibile dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica dell'intervento e delle opere».

Mediante il precedente in esame, invero, i giudici di Palazzo Spada hanno chiarito la portata della procedura di compatibilità paesaggistica cosiddetta «speciale» di cui alla predetta norma: dopo aver richiamato l'attenzione «sul fatto che l'allegato “B” al D.P.R. n. 31/2017 contempla, tra le opere soggette a procedura semplificata di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, svariati interventi che, secondo la lettera dell'art. 167, comma 4, lett. a), sono esclusi dalla possibilità di accedere alla compatibilità paesaggistica», si è sancito che «per gli interventi rientranti nell'allegato B la violazione di alcuna delle norme del Regolamento, in particolare la violazione della prescrizione che impone la preventiva acquisizione della autorizzazione paesaggistica in forma semplificata, rimane regolata dall'art. 17 del D.P.R. n. 31/2017, che rinvia all'art. 167, comma 4, del D. L.vo 42/2004, in tal modo ammettendo la possibilità di acquisire l'autorizzazione paesaggistica postuma (ovvero la compatibilità paesaggistica), anche se l'intervento si sia compendiato nella creazione di superfici utili o di nuova volumetria. Qui si apprezza un contrasto tra tale norma e l'art. 167, comma 4 – che invece esclude dalla compatibilità paesaggistica qualsiasi intervento che si sia tradotto in un aumento di superficie o di volumetria utile – che può e deve essere risolto sulla base del principio di specialità».

È stato così statuito che «l'art. 167, comma 4, del D. L.vo 42/2004, norma generale, deve quindi essere applicato in modo coordinato con le disposizioni speciali del D.P.R. n. 31/2017; pertanto non si può escludere a priori che interventi che si siano tradotti nell'aumento di volumi o di superficie utili siano soggetti all'applicazione dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 31/2017».

Con la pronuncia de qua si è peraltro precisato che «la valutazione di compatibilità paesaggistica compiuta ai fini dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 31/2017 coincide solo parzialmente con la valutazione

di compatibilità paesaggistica “ordinaria”, disciplinata in via esclusiva dall'art. 167, comma 4, del D. L.vo 42/2004: ciò per la ragione che l'art. 17 citato, esprime chiaramente l'intento di evitare la demolizione delle opere soggette al D.P.R. n. 31/2017, ove risulti possibile rendere le opere compatibili con il vincolo paesaggistico, mediante l'adozione di apposite misure», ritenendo di poter affermare «che la valutazione richiesta dall'art. 17, comma 1, citato comporta una verifica ulteriore

rispetto a quella “ordinaria”, imponendo all’amministrazione la ricerca e l’individuazione di misure – ovviamente diverse dalla rimozione – idonee a rendere l’intervento compatibile con il vincolo, nell’ambito di uno sforzo finalizzato al mantenimento di un’opera che, per definizione, deve qualificarsi “di lieve entità”. L’art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 31/2017, insomma, anche sul punto in esame deroga alla disciplina generale di cui all’art. 167, comma 4, del D. L.vo 42/2004, imponendo all’amministrazione competente di valutare la compatibilità paesaggistica in una prospettiva differente, cioè quella del tendenziale mantenimento dell’opera realizzata in assenza della autorizzazione paesaggistica semplificata».

Sempre in merito alla distinzione tra Volume Urbanistico e Volume Paesaggistico, nella giurisprudenza amministrativa si rinvencono differenti orientamenti in ordine alla definizione delle nozioni di «superfici utili o volumi» rilevanti ai fini dell’accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all’articolo 167, commi 4 e 5 del cosiddetto «Codice dei beni culturali e del paesaggio», che – come visto – pone stringenti limiti in tal senso.

In proposito preme evidenziare come sia stato ritenuto che «la nozione di superficie e volume utile è diversa ai fini urbanistici e ai fini paesistici. Mentre nelle valutazioni di natura urbanistica attraverso il volume utile viene misurata la consistenza dei diritti edificatori (che sono consumati da alcune tipologie costruttive, ad esempio l’edificazione fuori terra, e non da altre, ad esempio la realizzazione di locali tecnici), nei giudizi paesistici è utile solo il volume percepibile come ingombro alla visuale o come innovazione non diluibile nell’insieme paesistico (v. TAR Brescia Sez. I 23 febbraio 2016 n. 281; TAR Brescia Sez. I 8 gennaio 2015 n. 14; TAR Brescia Sez. I 15 ottobre 2014 n. 1057)», con la conseguenza che «un volume o una superficie irrilevanti ai fini urbanistici potrebbero creare un ingombro o un impatto intollerabile per il paesaggio, e dunque sarebbe utile in base ai parametri estetici attraverso cui viene data protezione al vincolo paesistico» (T.A.R. Brescia (Lombardia) sez. I, n. 567/2023).

3)CONCLUSIONI

In conclusione, allo stato attuale, in considerazione di quanto sopra riportato, non è possibile esprimere con certezza un giudizio in merito alla sanabilità di quanto realizzato.

Il parere di conformità di quanto eseguito può essere espresso solo dalla Commissione paesaggio del Comune di Volta Mantovana e dalla Soprintendenza di Brescia chiamate ad esprimersi nel merito dell’intervento realizzato, previa presentazione di pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica.

L’incremento volumetrico realizzato è perlopiù non visibile dall’esterno (incremento del 7,7%) in quanto occultato alla vista dal paramento murario perimetrale esterno (Foto 4, 5); solo la copertura del corridoio al primo piano risulta essere parzialmente visibile dall’esterno osservando da lontano il prospetto nord e quello sud (Foto 1, 6 e 30). L’incremento volumetrico visibile (dell’1,3% del costruito < al 2% di tolleranza costruttiva) è classificabile come “lieve entità”, secondo il disposto dell’allegato B del D.P.R. n.31/2017.

Si segnala altresì che, in corso di realizzazione dell’opera, è stata disattesa l’unica prescrizione/suggerimento impartita dalla Soprintendenza relativa alla tinteggiatura esterna dell’immobile; nel parere favorevole espresso in data 07/12/2012 (Allegato 5), prot. 0024676, si legge: “.... al fine di migliorarne le caratteristiche dell’intervento e l’inserimento delle opere sottoposte a tutela, si ritiene preferibile una tinteggiatura uniforme dei singoli corpi di fabbrica, evitando la formazione di fasce di colore.”

Il corpo di fabbrica su due livelli è stato tinteggiato con fasce di colore (Foto 3)

In considerazione del fatto che, ad oggi, non è noto quale sarà il quadro normativo in vigore al momento della vendita, si consiglia vivamente a coloro che saranno interessati all’acquisto del bene, di recarsi presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana, prima di presentare un’offerta e verificare insieme al tecnico comunale quale percorso intraprendere, se possibile, per la regolarizzazione del bene.

Va tenuto in conto che, nell’ipotesi di non sanabilità dichiarata dall’Ente Preposto (Soprintendenza) e confermata in sede di eventuale ricorso al TAR, l’edificio dovrà essere demolito e quindi il valore del

bene acquisito sarà quello attribuibile al terreno edificabile al netto delle spese di demolizione e smaltimento.

Vista l'impossibilità di stabilire con certezza l'esito della sanatoria degli abusi riscontrati negli immobili oggetto di stima e, quindi, di considerare gli immobili costruiti legittimabili o meno, in virtù delle recenti sentenze espresse dai TAR regionali che aprono ad uno scenario di ricerca di soluzioni conservative opposte alla demolizione totale del costruito, si ritiene di attribuire al Bene 1 e al Bene 2 il valore di mercato attuale opportunamente decurtato della stima di oneri comunali, spese tecniche e oblazioni che sarebbero necessarie per la loro legittimazione.

Di seguito, su indicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana, vengono calcolati gli oneri comunali che dovrebbero essere versati per sanare le opere realizzate ma non preventivamente autorizzate.

Verrà calcolato il contributo di costruzione per le modifiche apportate all'abitazione e la sanzione (oblazione) dovuta per la sanatoria.

Per queste determinazioni il Comune di Volta Mantovana richiede la stesura di un computo metrico estimativo presuntivo delle opere.

In allegato 15 viene riportato per esteso il computo metrico estimativo presuntivo per un importo complessivo di 64.488,54 Euro; le valorizzazioni dei prezzi sono da considerarsi una media dei valori di mercato per l'anno 2023.

Laddove è stato indicato un codice per la lavorazione, si fa riferimento esplicito al bollettino Camera di Commercio di Mantova del 2023, il "Prezzario Opere Edili Provincia di Mantova 2-2023".

Per la determinazione degli oneri da versare al Comune di Volta Mantovana, di seguito si allega il calcolo per la determinazione del contributo di costruzione così come previsto dal D.M. n. 801 del 10 maggio 1977:

CALCOLO PREVENTIVO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Fabbricato Residenziale

(Superficie complessiva = Superficie utile + 60% Superficie non residenziale) : $Sc = Su + 60\% Snr$

Su (residenza): PT: 98,10 mq

PP: 33,72 mq

131,82 mq

Snr (portico): PT: 26,45 mq

Snr (box auto): PT: 15,03 mq

Snr (terrazzo): PP: 40,92 mq

82,40 mq

Da ciò si ottiene che:

$Sc = 131,82 \text{ mq} + 0,60 \times 82,40 \text{ mq} = 181,26 \text{ mq}$

Si applica, per l'edificio in questione, la percentuale del 50 % (ai sensi dell'art. 5 D.M. 10/05/1977)

Importo lavori da Computo Metrico Estimativo = 64.488,54 Euro

Importo del contributo di costruzione = $64.488,54 \text{ Euro} \times 50\% = 32.244,27 \text{ Euro}$

In aggiunta, essendo necessaria una pratica edilizia di sanatoria, il testo unico per l'edilizia, all'art. 36 comma 2 stabilisce che "il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia..".

Si devono aggiungere i costi per i diritti di segreteria per l'accertamento di compatibilità paesaggistica e per la presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria, le spese tecniche necessarie per il conseguimento delle autorizzazioni paesaggistiche e amministrative e, una volta accertata la compatibilità paesaggistica, il pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima, come stabilito dall'art. 167 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.. Tale importo non può essere determinato a priori in quanto ottenuto dal risultato di perizia di stima effettuata dal Tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale di Volta Mantovana.

Di seguito viene riportato l'elenco riepilogativo degli oneri e delle spese necessarie per la regolarizzazione paesaggistica e amministrativa delle opere per l'unità immobiliare (Bene 1):

-Diritti di segreteria per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e marca da bollo	€ 216,00
-Diritti di segreteria per Permesso di Costruire in Sanatoria e marca da bollo	€ 116,00
-Spese tecniche per presentazione pratiche paesaggistiche e amministrative	€ 5.000,00
-Pagamento sanzione paesaggistica	Determinata da perizia
-Contributo costo di costruzione	€ 32.244,27
-Oblazione sanatoria	€ 32.244,27
TOTALE :	€ 69.820,54

Si arrotonda a € 70.000,00

Va ricordato che tale importo è stato determinato sulla scorta di un computo metrico presuntivo che prevede la demolizione di parte delle opere autorizzate e della costruzione di opere eseguite in difformità, calcolato con prezzi medi di mercato riferiti al 2023.

L'importo determinato può essere soggetto a variazioni sia per revisioni di prezzo delle opere contabilizzate che per eventuali revisioni di tariffa che il Comune di Volta Mantovana riterrà di applicare all'atto della vendita dell'immobile. Tale importo, arrotondato a € 70.000,00 determina, allo stato attuale, una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia nuovamente, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

Si segnala che l'APE del Bene 1 è scaduto il 24/07/2023 perché sono decorsi dieci anni dall'emissione, come previsto di legge.

PERIZIA MODIFICATA

"REGOLARITA' EDILIZIA "

DA PAGINA 21 a 26

A seguito della visita di sopralluogo all'immobile identificato con il mappale 900/2 (Bene 1), effettuata dallo scrivente Perito in data 24/11/2023 e successiva visita di verifica delle quote interne del 16/04/2024, non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia (Variante 2, PdC n°15 dell'11/02/2013) e le sezioni B-B e D-D della Tavola 6 (Variante 1, PdC n°67 del 14/09/2012); in particolare è emerso quanto segue:

- Al piano terra è stato ridotto il disimpegno della zona notte con lo spostamento della parete di chiusura con relativa porta realizzata come prolungamento della parete della camera da letto;

- Al piano primo il locale corridoio è stato ridotto di superficie mediante il prolungamento della prima parete della lavanderia e con l'inserimento di porta scorrevole di chiusura.

- La porta d'ingresso all'appartamento è stata leggermente spostata verso la finestra della zona studio per consentire la realizzazione di tre gradini di raccordo con la zona giorno.

b) Come riportato nel punto a) - Sono stati realizzati tre gradini di collegamento tra la zona studio e la zona giorno per un innalzamento di circa 50 cm, ~~pur mantenendo le altezze interne previste da concessione, diversamente da quanto previsto nell'ultima~~ **la zona giorno risulta essere alta mt 3,50 nel rispetto delle altezze interne complessive previste da concessione (mt 4,00), ma i gradini non sono stati rappresentati nella** sezione D-D (Tavola 6) allegata alla Variante 1 del 14/09/2012, P.E. n.8/2012 prot. n. 897 (Allegato 5). ~~e che non prevede lo sfalsamento delle quote tra il pavimento dello studio e quello della zona giorno;~~

Per una migliore comprensione si rimanda alla Foto 15 dell'Allegato 1 e all'Allegato 5 oppure all'Allegato 15 – **Revisione 1.**

~~L'innalzamento interno della quota di pavimento ha comportato, di conseguenza, anche l'innalzamento del marciapiede esterno limitatamente alla porzione di edificio (zona giorno) con affaccio diretto sulla zona piscina, pur mantenendo lo sfalsamento di un gradino tra interno ed esterno.~~

~~Al piano primo, accessibile dalla scala interna, si raggiunge un corridoio che ha un'altezza di 2,70 m, superiore ai 2,20 m indicati nelle sezioni D-D e B-B della sopracitata Tavola 6 della Variante.~~

- Sono stati realizzati gli innalzamenti della soglia della portafinestra del soggiorno e della cucina in adeguamento alla nuova quota interna del pavimento; ciò comporta anche variazione del prospetto esterno;

- Innalzamento non dichiarato di mt 0,50 del soffitto della cucina, pari all'analogo innalzamento del pavimento (differenza del 18,5% > 2% di tolleranza costruttiva) essendo l'altezza interna della cucina rimasta mt 2,70;

- Innalzamento non dichiarato di mt 0,46 del soffitto del corridoio al piano primo (autorizzato mt 2,20, realizzato mt 2,66 (differenza del 17,0% > 2% di tolleranza costruttiva); si veda le sezioni D-D e B-B della sopracitata Tavola 6 della Variante.

- Abbassamento non dichiarato di mt 0,09 del soffitto del bagno del piano primo (autorizzato mt 2,70, realizzato mt 2,61 (differenza del 3,3% > 2% di tolleranza costruttiva), minimo di legge previsto mt 2,40).

Altre lievi differenze di altezza sono state riscontrate nelle stanze al piano primo, tuttavia sono risultate tutte al di sotto della tolleranza costruttiva del 2% come previsto dall'articolo 34-bis comma 1 del DPR 380/01.

E' stato innalzato il marciapiede limitatamente alla porzione di edificio (zona giorno) con affaccio diretto sulla zona piscina, pur mantenendo lo sfalsamento di un gradino tra interno ed esterno; tale realizzazione, determinata dall'innalzamento del pavimento interno della zona giorno e della cucina è legittima in quanto secondo l'art. 9.2 comma 7 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente del Comune di Volta Mantovana è prevista, in ambito B2, nelle zone pianeggianti, la possibilità di movimenti di terra contenuti con uno scarto di quota rispetto a quella del marciapiede non superiore a mt 0,75.

Nel Comune di Volta Mantovana, il volume edificato viene **stabilito** ~~calcolato secondo le indicazioni riportate nell'~~ **dall'art.** 4.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole del Vigente Piano del Governo del Territorio ovvero "...Piano seminterrato o rialzato: il volume lordo di ogni piano fuori terra e' uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza dall'intradosso del solaio soprastante rispetto alla piu' bassa delle seguenti quote: in caso di terreno piano, quota media del marciapiede o della strada esistente; in caso terreno in pendenza, quota media ponderale al perimetro dell'edificio dal piano di campagna esistente...".

Il terreno prima dell'edificazione era praticamente pianeggiante come si può vedere da una ripresa fotografica di google earth riportata in Allegato 15 – **Revisione 1.**

Per questo motivo la quota di partenza per la determinazione del volume costruito deve partire dal riferimento del pavimento interno più basso, come previsto e rappresentato dalla sezione D-D della Tavola 6 di variante approvata.

Le difformità sopradescritte, sentito anche il parere del tecnico comunale, determinano un incremento di volumetria realizzata.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'archivio dell'Ufficio tecnico comunale di Volta Mantovana non risultano in essere pratiche autorizzative delle trasformazioni eseguite e sopra citate.

Si presume che le difformità riscontrate siano state realizzate, visto il loro stato di conservazione, più di 5 anni fa; per questo motivo la sanzione penale è da ritenersi prescritta.

VERIFICA URBANISTICA

Si ricorda che per la regolarizzazione urbanistica deve essere verificata la conformità di quanto eseguito sia con le normative vigenti all'atto della realizzazione sia con le normative vigenti al momento della presentazione della pratica di sanatoria (doppia conformità), ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i. .

L'intervento edilizio, di cui fa parte l'unità residenziale oggetto di perizia, è stato inizialmente autorizzato con Permesso di Costruire n. 110/2011 del 05/12/2011 a cui sono seguiti la Variante 1 - Permesso di Costruire n. 8/2012 del 14/09/2012, la Variante 2 - Permesso di Costruire n. 112/2012 dell'11/02/2013 (entrambi le varianti 1 e 2 interessano l'unità oggetto di perizia) e la Variante 3 - SCIA n. 15/2013 del 15/05/2013.

La normativa urbanistica vigente all'epoca dell'abuso, presumibilmente realizzato in corso di costruzione, identificava la zona d'intervento come area di Ambito B2 (Piani esecutivi in fase di attuazione) ed è rimasta invariata, ad oggi, l'identificazione di zona di PGT, così come i parametri urbanistici specifici per le zone B1 e B2 (Allegato 6).

Di seguito si riportano gli indici da rispettare per gli interventi edificatori:

- If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,2 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- Hmax (altezza massima edifici) = mt 7,50
- Ro (rapporto di occupazione del sottosuolo) = 50%
- Af (area filtrante) = 30%

Secondo i calcoli stereometrici allegati alle pratiche edilizie autorizzate risulta quanto segue:

Intervento complessivo (4 unità immobiliari):

- Superficie lotto = 1350,00 mq
- Volume realizzabile = 1350,00 mc x 1,2 = 1620,00 mc
- Volume realizzato dichiarato = 1546,00 mc < 1620,00 mc
- Volumetria residua disponibile = 1620,00 mc - 1546,00 mc = 74,00 mc

Intervento relativo all'unità 4 (Bene 1 e 2) oggetto di perizia:

- Superficie lotto (Bene 1 e 2) = 480,00 mq
- Volume realizzabile = 480,00 mc x 1,2 = 576,00 mc
- Volume realizzato dichiarato 435,00 **434,91**mc < 576,00 mc
- Volumetria residua disponibile = 576,00 mc - 435,00 **434,91**mc = 141,09 mc
- Rapporto di copertura = 480,00 mq x 0,4 = 192 mq > 161,00 mq dichiarati realizzati
- Area filtrante = 480,00 mq x 0,3 = 144,00 mq < 150,00 mq dichiarati realizzati
- Hmax = 7,50 mt = altezza massima dichiarata realizzata con i paramenti murari perimetrali.

Dalla lettura dei calcoli stereometrici, confrontando i disegni allegati alle autorizzazioni e quanto è stato effettivamente realizzato, si evince quanto segue:

- La disponibilità edificatoria residua, in termini di volumetria, è pari a 74,00 mc
- Il rapporto di copertura non è variato in quanto non sono stati rilevati incrementi di superficie coperta;
- L'area filtrante non è variata;
- L'altezza massima di 7,50 mt è rispettata.

Secondo quanto rilevato l'incremento volumetrico viene stimato come segue:

- 1) Piano terra — Soggiorno: $50,23 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mt} = 25,12 \text{ mc}$
 2) Piano terra — Cucina: $16,70 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mt} = 8,35 \text{ mc}$
 3) Piano primo — Corridoio: $11,07 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mt} = 5,54 \text{ mc}$
 Per un incremento totale di $39,01 \text{ mc} < 74,00 \text{ mc} < 141,00 \text{ mc}$

Si ricorda che l'incremento volumetrico è di $39,01 \text{ mc} / 435 \text{ mc}$ dichiarati, ovvero pari a circa il 9%, di cui:

Incremento di volumetria non visibile dall'esterno: 1)+2) per un totale di $33,47 \text{ mc}$ pari al 7,7%;

Incremento di volumetria visibile dall'esterno : 3) ovvero $5,54 \text{ mc}$ pari al 1,3% dell'autorizzato.

Gli interventi realizzati descritti ai punti a) e b), dal punto di vista urbanistico, sono sanabili.

VERIFICA DEI VOLUMETRIA REALIZZATA

Si ricorda che nel PdC autorizzato, l'edificio ha un volume assentito di $\text{mc } 434,91$.

Secondo quanto rilevato nel corso delle due visite di sopralluogo, viene riportata, in estrema sintesi, l'estratto di una tabella sintetica (per maggiori dettagli si veda l'Allegato 15 Revisione 1) che evidenzia le differenze di altezza interna rilevate, in riferimento a quanto autorizzato dal PdC, che comportano una variazione in aggiunta o detrazione del volume assentito:

Locale	differenza altezza da PdC (mt)	Volume realizzato +/- (mc)
Cucina PT	0,500	6,025
Corridoio PP	0,460	3,726
Lavanderia PP	-0,050	-0,119
Wc PP	-0,050	-0,063
Disimp. PP	-0,055	-0,216
Bagno PP	-0,090	-0,506
Letto PP	-0,040	-0,473
Totale maggior volume:		8,371 mc

Il maggior volume realizzato di $\text{mc } 8,37$ è pari all'1.92 % del volume assentito, ovvero:

$\text{mc } 8,37 < \text{mc } 8,70$ (2% di $\text{mc } 434,91$)

Con questa verifica si dimostra che la variazione volumetrica realizzata è al di sotto della soglia di tolleranza del 2% prevista espressamente nel DPR 380/01 all'articolo 34-bis comma 1 e, pertanto, **non costituisce violazione edilizia. I volumi realizzati sono legittimi.**

Gli interventi realizzati descritti, dal punto di vista urbanistico, sono sanabili.

VERIFICA PAESAGGISTICA

1) Orientamento contrario

Il territorio del comune di Volta Mantovana è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.. Il quadro normativo attuale, relativamente agli interventi con aumento di volumetria eseguiti su edifici realizzati in zona con vincolo paesaggistico senza preventiva autorizzazione, non prevede espressamente la possibilità di sanare le opere difformi sopradescritte.

Nella fattispecie, di seguito, viene riportato un estratto della pubblicazione della Fondazione De Iure Publico che contribuisce a chiarire l'attuale quadro normativo legato agli immobili sottoposti a tutela paesaggistica:

“Eccettuate le limitate fattispecie previste dall'esaminato comma 4 dell'articolo 167 del D.lgs. n. 42/2004 (art. 167 Comma 4: L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

e) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.), in presenza di un vincolo paesaggistico è precluso il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex articolo 36, del D.P.R. n. 380/2001, stante il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma previsto dall'articolo 146.

In proposito, la recente pronuncia Cassazione n. 554/2023 ha ricordato che «la concessione rilasciata a seguito di accertamento di conformità (art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti; non estingue i reati paesaggistici previsti dal d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, che sono soggetti ad una disciplina difforme e differenziata, legittimamente e costituzionalmente distinta, avente oggettività giuridica diversa, rispetto a quella che riguarda l'assetto del territorio sotto il profilo edilizio» (Cassazione Penale, sez. III, 11 gennaio 2023, n. 544).

Ciò posto, secondo il costante orientamento della giurisprudenza, «il rilascio postumo dell'autorizzazione paesaggistica al di fuori dei limiti in cui essa è consentita ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, non consente la sanatoria urbanistica ex art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e non produce alcun effetto estintivo dei reati edilizi né preclude l'emissione dell'ordine di rimessione in pristino dell'immobile abusivo edificato in zona vincolata».

Invero, «poiché l'autorizzazione paesaggistica, secondo l'art. 146, comma 4, del d.lgs. 42 del 2004, costituisce un atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio, lo stesso permesso di costruire resta subordinato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica la quale, però, sempre secondo la norma richiamata, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, tranne nei casi dei cosiddetti abusi minori, tassativamente individuati dall'art. 167, commi 4 e 5, d.lgs. n. 42 del 2004. Tale preclusione, considerato che l'autorizzazione paesaggistica è presupposto per il rilascio del permesso di costruire, impedisce di conseguenza anche la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001».

La giurisprudenza amministrativa ha così sostenuto che la sanatoria di cui all'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001 si fonda «sul rilascio di un provvedimento abilitativo sanante da parte della competente Amministrazione, sempre possibile previo accertamento di conformità o di non contrasto delle opere abusive non assentite agli strumenti urbanistici vigenti nel momento della realizzazione e in quello della richiesta, previo accertamento di compatibilità paesaggistica nelle ipotesi in cui l'area sia assoggettata a vincolo paesaggistico e che è tassativamente limitato alle sole fattispecie contemplate dall'art. 167 comma 4, d.lg. 22 gennaio 2004, n. 42, come da ultimo sostituito per effetto dell'art. 27, d.lg. 24 marzo 2006, n. 157» (Consiglio di Stato, sez. IV, n. 1874/2019).

Pertanto, è stato osservato che «siffatta disciplina normativa è strettamente connessa con la particolare rilevanza costituzionale attribuita ai beni ambientali, in quanto la garanzia degli stessi non è solo fine a sé stessa, ma anche strumentale alla preservazione di beni fondamentali come la salute e la vita», evidenziando come «la scelta del legislatore di consentire l'autorizzazione paesaggistica postuma esclusivamente per i cosiddetti "abusivi minori" è in linea con i principi costituzionali della ragionevolezza e della parità di trattamento, oltre che con quelli dell'ordinamento comunitario, perché si muove su un piano di coerenza con l'accentuato profilo costituzionale dell'interesse pubblico alla preservazione del paesaggio» (T.A.R. Napoli, sez. VII, n. 4077/2022). Fonte: <https://www.deiurepublico.it/marzo-2023-abusi-edilizi-in-area-con-vincolo-paesaggistico/>

Anche la procedura della fiscalizzazione ammessa dall'art. 34 comma 2 del DPR 380/01, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria per mantenere in situ l'abuso edilizio quando esso risulti effettivamente non demolibile senza creare danno o pregiudizio alla porzione di edificio regolare non è applicabile alle opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico perché, secondo recente sentenza di Cassazione Penale n. 27149/2023, «queste opere non possono essere mai ritenute "in parziale difformità", atteso che tutti gli interventi realizzati in tale zona, eseguiti in difformità dal titolo abilitativo, si considerano in variazione essenziale e, quindi, in difformità totale rispetto all'intervento autorizzato».

2) Orientamento favorevole

A seguito dell'entrata in vigore del D.P.R. n. 31 del 13 febbraio 2017, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.68 del 22 marzo 2017, alcuni orientamenti giurisprudenziali stanno iniziando a fornire una chiave di lettura più specifica, dettagliata e distintiva del concetto di volumetria paesaggistica e di volumetria urbanistica.

Nel dettaglio la VI sezione del Consiglio di Stato ha recentemente reso una pronuncia in tema di accertamento della compatibilità paesaggistica la n. 4801 del 2023 destinata a creare un precedente giurisprudenziale di rilievo in ragione delle implicazioni che i principi in essa affermati sono suscettibili di esplicare sulla futura applicazione della disciplina di cui al primo comma dell'articolo 17 del D.P.R. n. 31/2017 («Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata»), a mente del quale «nel caso di violazione degli obblighi previsti dal presente decreto si applica l'articolo 167 del Codice. In tali casi l'autorità preposta alla gestione del vincolo e il Soprintendente, nell'esercizio delle funzioni di cui all'articolo 167, comma 4, del Codice, dispongono la rimessione in pristino solo quando non sia in alcun modo possibile dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica dell'intervento e delle opere».

Mediante il precedente in esame, invero, i giudici di Palazzo Spada hanno chiarito la portata della procedura di compatibilità paesaggistica cosiddetta «speciale» di cui alla predetta norma: dopo aver richiamato l'attenzione «sul fatto che l'allegato "B" al D.P.R. n. 31/2017 contempla, tra le opere soggette a procedura semplificata di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, svariati interventi che, secondo la lettera dell'art. 167, comma 4, lett. a), sono esclusi dalla possibilità di accedere alla compatibilità paesaggistica», si è sancito che «per gli interventi rientranti nell'allegato B la violazione di alcuna delle norme del Regolamento, in particolare la violazione della prescrizione che impone la preventiva acquisizione della autorizzazione paesaggistica in forma semplificata, rimane regolata dall'art. 17 del D.P.R. n. 31/2017, che rinvia all'art. 167, comma 4, del D. L.vo 42/2004, in tal modo ammettendo la possibilità di acquisire l'autorizzazione paesaggistica postuma (ovvero la compatibilità paesaggistica), anche se l'intervento si sia compendiato nella creazione di superfici utili o di nuova volumetria. Qui si apprezza un contrasto tra tale norma e l'art. 167, comma 4 che invece esclude dalla compatibilità paesaggistica qualsiasi intervento che si sia tradotto in un aumento di superficie o di volumetria utile che può e deve essere risolto sulla base del principio di specialità».

È stato così statuito che «l'art. 167, comma 4, del D. L.vo 42/2004, norma generale, deve quindi essere applicato in modo coordinato con le disposizioni speciali del D.P.R. n. 31/2017; pertanto non si può escludere a priori che interventi che si siano tradotti nell'aumento di volumi o di superficie utili siano soggetti all'applicazione dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 31/2017».

Con la pronuncia de qua si è peraltro precisato che «la valutazione di compatibilità paesaggistica compiuta ai fini dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 31/2017 coincide solo parzialmente con la valutazione

di compatibilità paesaggistica "ordinaria", disciplinata in via esclusiva dall'art. 167, comma 4, del D. L.vo 42/2004: ciò per la ragione che l'art. 17 citato, esprime chiaramente l'intento di evitare la demolizione delle opere soggette al D.P.R. n. 31/2017, ove risulti possibile rendere le opere compatibili con il vincolo paesaggistico, mediante l'adozione di apposite misure», ritenendo di poter affermare «che la valutazione richiesta dall'art. 17, comma 1, citato comporta una verifica ulteriore rispetto a quella "ordinaria", imponendo all'amministrazione la ricerca e l'individuazione di misure ovviamente diverse dalla rimozione idonee a rendere l'intervento compatibile con il vincolo, nell'ambito di uno sforzo finalizzato al mantenimento di un'opera che, per definizione, deve qualificarsi "di lieve entità". L'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 31/2017, insomma, anche sul punto in esame deroga alla disciplina generale di cui all'art. 167, comma 4, del D. L.vo 42/2004, imponendo all'amministrazione competente di valutare la compatibilità paesaggistica in una prospettiva differente, cioè quella del tendenziale mantenimento dell'opera realizzata in assenza della autorizzazione paesaggistica semplificata».

Sempre in merito alla distinzione tra Volume Urbanistico e Volume Paesaggistico, nella giurisprudenza amministrativa si rinvencono differenti orientamenti in ordine alla definizione delle nozioni di «superfici utili o volumi» rilevanti ai fini dell'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 del cosiddetto «Codice dei beni culturali e del paesaggio», che come visto pone stringenti limiti in tal senso.

In proposito preme evidenziare come sia stato ritenuto che «la nozione di superficie e volume utile è diversa ai fini urbanistici e ai fini paesistici. Mentre nelle valutazioni di natura urbanistica attraverso il volume utile viene misurata la consistenza dei diritti edificatori (che sono consumati da alcune tipologie costruttive, ad esempio l'edificazione fuori terra, e non da altre, ad esempio la realizzazione di locali tecnici), nei giudizi paesistici è utile solo il volume percepibile come ingombro alla visuale o come innovazione non diluibile nell'insieme paesistico (v. TAR Brescia Sez. I 23 febbraio 2016 n. 281; TAR Brescia Sez. I 8 gennaio 2015 n. 14; TAR Brescia Sez. I 15 ottobre 2014 n. 1057)», con la conseguenza che «un volume o una superficie irrilevanti ai fini urbanistici potrebbero creare un ingombro o un impatto intollerabile per il paesaggio, e dunque sarebbe utile in base ai parametri estetici attraverso cui viene data protezione al vincolo paesistico» (T.A.R. Brescia (Lombardia) sez. I, n. 567/2023).

3) CONCLUSIONI

In conclusione, allo stato attuale, in considerazione di quanto sopra riportato, non è possibile esprimere con certezza un giudizio in merito alla sanabilità di quanto realizzato.

Il parere di conformità di quanto eseguito può essere espresso solo dalla Commissione paesaggio del Comune di Volta Mantovana e dalla Soprintendenza di Brescia chiamate ad esprimersi nel merito dell'intervento realizzato, previa presentazione di pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica.

L'incremento volumetrico realizzato è perlopiù non visibile dall'esterno (incremento del 7,7%) in quanto occultato alla vista dal paramento murario perimetrale esterno (Foto 4, 5); solo la copertura del corridoio al primo piano risulta essere parzialmente visibile dall'esterno osservando da lontano il prospetto nord e quello sud (Foto 1, 6 e 30). L'incremento volumetrico visibile (dell'1,3% del costruito < al 2% di tolleranza costruttiva) è classificabile come "lieve entità", secondo il disposto dell'allegato B del D.P.R. n.31/2017.

L'innalzamento della quota interna del pavimento del soggiorno e della cucina ha comportato anche il posizionamento ad una quota superiore delle soglie delle due portefinestra e degli elementi vetrati stessi che dal soggiorno e dalla cucina consentono di raggiungere la zona piscina.

Trattasi di variazione prospettica non preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza.

Sentito il parere del Tecnico Comunale di Volta Mantovana, le difformità di prospetto evidenziate possono essere sanate previa presentazione di una pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica; una volta ottenuta l'autorizzazione in sanatoria, previo il pagamento della sanzione paesaggistica, sarà possibile procedere alla presentazione del PdC in sanatoria per la regolarizzazione delle opere edili difformi in precedenza descritte.

Si segnala altresì che, in corso di realizzazione dell'opera, è stata disattesa l'unica prescrizione/suggerimento impartita dalla Soprintendenza relativa alla tinteggiatura esterna dell'immobile; nel parere favorevole espresso in data 07/12/2012 (Allegato 5), prot. 0024676, si legge: "... al fine di migliorarne le caratteristiche dell'intervento e l'inserimento delle opere sottoposte a tutela, si ritiene preferibile una tinteggiatura uniforme dei singoli corpi di fabbrica, evitando la formazione di fasce di colore."

Il corpo di fabbrica su due livelli è stato tinteggiato con fasce di colore (Foto 3).

Le difformità evidenziate, in assenza di incremento di volume, sono sanabili, come confermato ad oggi anche dal Tecnico Comunale di Volta Mantovana.

In considerazione del fatto che, ad oggi, non è noto quale sarà il quadro normativo in vigore al momento della vendita, si consiglia vivamente a coloro che saranno interessati all'acquisto del bene, di recarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana, prima di presentare un'offerta e verificare insieme al tecnico comunale quale percorso intraprendere, se possibile, per la regolarizzazione del bene.

~~Va tenuto in conto che, nell'ipotesi di non sanabilità dichiarata dall'Ente Preposto (Soprintendenza) e confermata in sede di eventuale ricorso al TAR, l'edificio dovrà essere demolito e quindi il valore del bene acquisito sarà quello attribuibile al terreno edificabile al netto delle spese di demolizione e smaltimento.~~

Vista l'impossibilità di stabilire con certezza l'esito della sanatoria degli abusi riscontrati negli immobili oggetto di stima e, quindi, di considerare gli immobili costruiti legittimabili o meno, in virtù delle recenti sentenze espresse dai TAR regionali che aprono ad uno scenario di ricerca di soluzioni conservative opposte alla demolizione totale del costruito, si ritiene di attribuire al Bene 1 e al Bene 2 il valore di mercato attuale opportunamente decurtato della stima di oneri comunali, spese tecniche e oblazioni che sarebbero necessarie per la loro legittimazione.

Di seguito, su indicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana, vengono calcolati gli oneri comunali che dovrebbero essere versati, **ad oggi**, per sanare le opere realizzate ma non preventivamente autorizzate.

Verrà **Viene** calcolato il contributo di costruzione per le modifiche apportate all'abitazione e la sanzione (oblazione) dovuta per la sanatoria.

Per queste determinazioni il Comune di Volta Mantovana richiede la stesura di un computo metrico estimativo presuntivo delle opere.

In allegato 15 **Revisione 1** viene riportato per esteso il computo metrico estimativo presuntivo per un importo complessivo di 64.488,54 **32.834,12** Euro; le valorizzazioni dei prezzi sono da considerarsi una media dei valori di mercato per l'anno 2023.

Laddove è stato indicato un codice per la lavorazione, si fa riferimento esplicito al bollettino Camera di Commercio di Mantova del 2023, il "Prezzario Opere Edili Provincia di Mantova 2-2023".

Per la determinazione degli oneri da versare al Comune di Volta Mantovana, di seguito si allega il calcolo per la determinazione del contributo di costruzione così come previsto dal D.M. n. 801 del 10 maggio 1977:

CALCOLO PREVENTIVO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Fabbricato Residenziale

(Superficie complessiva = Superficie utile + 60% Superficie non residenziale) : $Se = Su + 60\% S_{nr}$

Su (residenza): PT: 98,10 mq

PP: 33,72 mq

Somma 131,82 mq

Snr (portico): PT: 26,45 mq

Snr (box auto): PT: 15,03 mq

Snr (terrazzo): PP: 40,92 mq

Somma 82,40 mq

Da ciò si ottiene che:

$Se = 131,82 \text{ mq} + 0,60 \times 82,40 \text{ mq} = 181,26 \text{ mq}$

Si applica, per l'edificio in questione, la percentuale del 50 % (ai sensi dell'art. 5 D.M. 10/05/1977)

Importo lavori da Computo Metrico Estimativo = 64.488,54 Euro

Importo del contributo di costruzione = 64.488,54 Euro x 50% = 32.244,27 Euro

Per la individuazione della classe dell'edificio si determina, secondo il DM 801, l'incremento percentuale di maggiorazione del costo unitario di costruzione rispetto a edifici con caratteristiche tipologiche considerati della legge n.1179 del 01 / 11 / 1965:

a) Art. 5 - Per $S_u = 131,82 \text{ mq}$ (intervallo tra 130 mq e 160 mq): +30%;

b) Art. 6 - Per $S_{snr} = 82,40 \text{ mq}$ il rapporto S_{snr} / S_u è 62,5 % (intervallo tra 50% e 75%): +10%

c) Art.7 comma 4 (piscina scoperta): + 10%

La maggiorazione di costo è del 50% (a+b+c)

L'art. 8, per percentuali di incremento da 45% a 50% inclusa, classifica l'immobile in classe X.

In ambito residenziale, per edifici esistenti di classe IX, X e XI, il contributo al costo di costruzione è pari al 10% dell'importo delle opere.

Importo lavori da Computo Metrico Estimativo = 32.834,12 Euro

Importo del contributo di costruzione = 32.834,12 Euro x 10% = 3.283,41 Euro

In aggiunta, essendo necessaria una pratica edilizia di sanatoria, il testo unico per l'edilizia, all'art. 36 comma 2 stabilisce che "il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia..".

Si devono aggiungere i costi per i diritti di segreteria per l'accertamento di compatibilità paesaggistica e per la presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria, le spese tecniche necessarie per il conseguimento delle autorizzazioni paesaggistiche e amministrative e, una volta accertata la compatibilità paesaggistica, il pagamento di **€ 500,00 come sanzione minima prevista, così come indicato dal Tecnico Comunale**. ~~una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima, come stabilito dall'art. 167 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.. Tale importo non può essere determinato a priori in quanto ottenuto dal risultato di perizia di stima effettuata dal Tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale di Volta Mantovana.~~

Di seguito viene riportato l'elenco riepilogativo degli oneri e delle spese necessarie per la regolarizzazione paesaggistica e amministrativa delle opere per l'unità immobiliare (Bene 1):

-Diritti di segreteria per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e marca da bollo	€ 216,00
-Diritti di segreteria per Permesso di Costruire in Sanatoria e marca da bollo	€ 116,00
-Spese tecniche per presentazione pratiche paesaggistiche e amministrative	€ 5.000,00
-Pagamento sanzione paesaggistica Determinata da perizia	€ 500,00
-Contributo costo di costruzione	€ 32.244,27
-Oblazione sanatoria	€ 32.244,27

TOTALE : ~~€ 69.820,54.~~ **€ 12.398,82**

Si arrotonda a € 70.000,00. **€ 12.500,00**

Va ricordato che tale importo è stato determinato sulla scorta di un computo metrico presuntivo che prevede la demolizione di parte delle opere autorizzate e della costruzione di opere eseguite in difformità, calcolato con prezzi medi di mercato riferiti al 2023.

L'importo determinato può essere soggetto a variazioni sia per revisioni di prezzo delle opere contabilizzate che per eventuali revisioni di tariffa che il Comune di Volta Mantovana riterrà di applicare all'atto della vendita dell'immobile. Tale importo, arrotondato a ~~€ 70.000,00~~ **€ 12.500,00** determina, allo stato attuale, una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia nuovamente, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra

indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

Si segnala che l'APE del Bene 1 è scaduto il 24/07/2023 perché sono decorsi dieci anni dall'emissione, come previsto di legge.

PERIZIA ORIGINARIA	
"STIMA DEL BENE "	PAGINA 30
Superficie convenzionale	214,68 mq
Valore unitario	1.840 €/mq
Valore complessivo	395.011,20 €
Quota in vendita.	100 %
Totale	395.011,20 €
Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture. Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 65.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia, di Euro 5.000,00 per spese tecniche e di € 5.000,00 per costi di ripristino (Allegato 15).	

PERIZIA MODIFICATA	
"STIMA DEL BENE "	PAGINE 28 e 29
Superficie convenzionale	228,48 mq
Valore unitario	1.840 €/mq
Valore complessivo	420.403,20 €
Quota in vendita.	100 %
Totale	420.403,20 €
Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture. Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 7.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia, di Euro 5.000,00 per spese tecniche e di € 5.000,00 per costi di ripristino (Allegato 15 – Revisione 1).	

BENE 2

PERIZIA ORIGINARIA

"CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI "	PAGINA 13
---	-----------

Box di pertinenza dell'edificio residenziale (Bene 1) inserito in contesto di 4 unità abitative edificato nel 2014, di ottima fattura dal punto di vista costruttivo, in ottimo stato di manutenzione.

L'unità oggetto di perizia (Bene 2) è costituita da:

Struttura :

- Struttura di fondazione : platea in calcestruzzo armato;
- Struttura portante verticale : telaio con pilastri in cemento armato;
- Struttura portante orizzontale : travi in cls armato e solai in laterocemento armati;
- Tamponamento esterno : muratura in blocchi di laterizio forato intonacati e tinteggiati all'interno, con cappotto esterno da cm 12 con tonachino colorato esterno.

Tamponamenti, finiture, serramenti, impianti:

- Pareti interne : intonacate a civile e tinteggiate;
- Soffitto : intonacato e tinteggiato;
- Pavimenti : pavimento in cemento lucidato;
- Serramenti esterni : in pvc con vetro-camera.
- Oscuranti : Pellicola satinata su vetro.
- Impianto elettrico: sottotraccia a norma collegato al quadro elettrico del Bene 1, prese per forza motrice e punti luce con interruttori marca biticino serie matix;
- Impianto di riscaldamento collegato all'impianto autonomo del Bene 1.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

PERIZIA MODIFICATA

"CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI "	PAGINA 13
---	-----------

Box di pertinenza dell'edificio residenziale (Bene 1) inserito in contesto di 4 unità abitative edificato nel 2014, di ottima fattura dal punto di vista costruttivo, in ottimo stato di manutenzione.

L'unità oggetto di perizia (Bene 2) è costituita da:

Struttura :

- Struttura di fondazione : platea in calcestruzzo armato;
- Struttura portante verticale : telaio con pilastri in cemento armato e muratura in termolaterizio;
- Struttura portante orizzontale : travi in cls armato e solai in laterocemento armati;
- Tamponamento esterno : muratura in blocchi di termolaterizio forato intonacati e tinteggiati all'interno, con cappotto esterno da cm 12 con tonachino colorato esterno.

Tamponamenti, finiture, serramenti, impianti:

- Pareti interne : intonacate a civile e tinteggiate;
- Soffitto : intonacato e tinteggiato;
- Pavimento : pavimento di tipo monolitico in cemento liscio, levigato e lucidato (effetto marmo);
- Serramenti esterni : in pvc scorrevole con vetro-camera sabbiato.
- Oscuranti : Pellicola satinata su vetro.
- Impianto elettrico: sottotraccia a norma collegato al quadro elettrico del Bene 1, prese per forza motrice e punti luce con interruttori marca biticino serie matix;

- Impianto di riscaldamento collegato all'impianto autonomo del Bene 1, **radiante a pavimento sezionato e indipendente dall'abitazione (può essere disattivato nel panel della centralina)**

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

PERIZIA ORIGINARIA

"STIMA DEL BENE "	PAGINE 30 e 31
Superficie convenzionale	9,00 mq
Valore unitario	1.840 €/mq
Valore complessivo	16.560,00 €
Quota in vendita.	100 %
Totale	16.560,00 €
Il valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture. Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 65.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia, di Euro 5.000,00 per spese tecniche e di € 5.000,00 per costi di ripristino (Allegato 15).	

PERIZIA MODIFICATA

"STIMA DEL BENE "	PAGINA 29
Superficie convenzionale	9,00 mq
Valore unitario	1.840 €/mq
Valore complessivo	16.560,00 €
Quota in vendita.	100 %
Totale	16.560,00 €
Il valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture. Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 7.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia, di Euro 5.000,00 per spese tecniche e di € 5.000,00 per costi di ripristino (Allegato 15 - Revisione 1).	

Ulteriori modifiche sono state apportate nel capitolo: "ELENCO ALLEGATI" pag. 31, nel dettaglio:

- Allegato 02 REV.1 Planimetrie catastali – (Aggiornamento al 08/05/2024);
- Allegato 04 REV.1 Visure catastali storiche - (Aggiornamento al 08/05/2024);
- Allegato 11 REV.1 Perizia versione Privacy – (Aggiornamento al 08/05/2024);
- Allegato 15 REV.1 Determinazione indicativa dei costi di sanatoria e di ripristino – (Aggiornamento al 08/05/2024).

Modifiche automatiche sono state apportate al:” Riepilogo BANDO D’ASTA” a pag. 32

Ritenendo di avere bene e fedelmente adempiuto all’istanza dell’Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente Perito rassegna la presente relazione, comprensiva degli allegati sopra descritti, rimanendo a disposizione per ogni eventuale necessità.

Mantova, lì 08/05/2024

Il Perito Estimatore

Ing. Alessio Farruggia

Allegati in sostituzione:

Perizia v.08-05.pdf.p7m

Allegato 02 REV.1 Planimetrie catastali

Allegato 04 REV.1 Visure catastali storiche

Allegato 11 REV.1 Perizia versione Privacy

Allegato 15 REV.1 Determinazione indicativa dei costi di sanatoria e di ripristino