

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE

(Ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001, così come modificato dalla L. n. 120 del 11/09/2020)

(ai sensi dell'art.19, comma 14, del Decreto-legge n.78 del 31 maggio 2010 conv. con mod. nella Legge 30 luglio 2010 n.122 e ss.mm.ii)

Il sottoscritto arch. Ernani Rossetti con sede professionale in Frascati (Rm) via S.M. Ausiliatrice n.9, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n.17468, in qualità di tecnico incaricato dal Notaio Clara Capasso, in merito all'analisi delle unità immobiliari site nel Comune di **Roma (Rm)**, in **Via della Tenuta del Cavaliere n. 246-248-250-252-254-1001 e via Collatina n. da 991 a 1001**, identificate all'Agenzia delle Entrate-Territorio, ufficio Provinciale di Roma (Rm), al fg. 666, p.lla 16, sub. 501-502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513, finalizzata alla Divisione ***** procedura n.r.g. 17723/2013

ATTESTA

Che il complesso immobiliare risulta edificato in data ante 01/09/1967 in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza n.370 del 16/04/1952 per la costruzione di un fabbricato per abitazione e locali terreni per pubblico esercizio.
- Licenza di costruzione n.450 del 28/04/1955 progetto riguardante l'ampliamento dei villini di proprietà di ***** via Collatina n.999
- in data 11/04/1959 è stata rilasciata la licenza edilizia n.463 per la parziale sopraelevazione del villino di via Collatina n.997
- Agibilità n.1278 del 30/09/1957 richiesta prot.2646 del 1957

Sono state presentate le formali domande di accesso agli atti ai sensi della L.241/90 eseguite dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia Ufficio Archivio prot. QI 78925 del 16/04/2024 e prot. QI 120476 del 12/06/2024, a seguito delle visure è stata estratta copia della documentazione edilizia presentata e degli elaborati grafici.

Visto l'esito dei reperimenti in data 12/06/2024 Protocollo Numero: CH/2024/0109132 si è proceduto presentando la domanda di accesso agli atti ai sensi della L.241/90 anche al Municipio VI di pertinenza.

In data 04/07/2024 con prot.124366 il Municipio risponde che presso i loro archivi non risultano presenti pratiche riguardanti gli immobili in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono di Roma non risultano domande di condono presentate per le unità immobiliari oggetto della presente attestazione.

DICHIARA

Che le unità immobiliari risultano identificate al N.C.E.U. di Roma (Rm) come di seguito indicato:

Fg.	P.IIa	Sub.	indirizzo	zona c.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
666	16	505	VIA DELLA TENUTA DEL CAVALIERE n. 250-252 Piano T	6	C/1	10	31 mq	Totale 43 mq	Euro: 1.013,44
666	16	506	VIA COLLATINA n. 997-999-1001; VIA DELLA TENUTA DEL CAVALIERE n. 254 Piano T	6	C/1	10	57 mq	Totale 88 mq	Euro: 1.863,43
666	16	507	VIA COLLATINA n. 993; VIA DELLA TENUTA DEL CAVALIERE n. 248 Piano T	6	C/1	10	72 mq	Totale 106 mq	Euro: 2.353,80
666	16	508	VIA DELLA TENUTA DEL CAVALIERE n. 246 Piano T	6	C/1	11	14 mq	Totale 24 mq	Euro: 532,88
666	16	512	VIA COLLATINA n. 995 Piano T-1	6	A/4	6	5 vani	Totale: 146 mq Totale: escluse Aree scoperte: 135 mq	Euro: 568,10
666	16	513	VIA COLLATINA n. 995 Piano 1	6	A/4	6	1 vani	Totale: 9 mq Totale: escluse Aree scoperte: 9 mq	Euro: 113,62

Le unità sopra elencate risultano intestate a:

1	***** *****	*****	Proprieta' 9/45
2	*****	*****	Proprieta' 9/135
3	*****	*****	Proprieta' 9/135
4	*****	*****	Proprieta' 9/135
5	*****	*****	Proprieta' 3/45

6	*****	*****	Proprieta' 2/45
7	*****	*****	Proprieta' 2/45
8	*****	*****	Proprieta' 9/45
9	*****	*****	Proprieta' 2/45
10	*****	*****	Proprieta' 9/45

Fanno parte, inoltre, del complesso immobiliare le seguenti unità immobiliari che risultano di proprietà esclusiva del Sig. ***** , escluse dal perimetro in oggetto.

Le unità immobiliari risultano identificate al N.C.E.U. di Roma (Rm) come di seguito indicate:

Fg.	P.IIA	Sub.	indirizzo	zona c.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
666	16	510	VIA COLLATINA n. 991/B Interno 1 Piano 1	6	A/4	6	4 vani	Totale: 80 mq Totale: escluse Aree scoperte: 75 mq	Euro: 454,48
666	16	511	VIA COLLATINA n. 991/B Interno 2 Piano 2	6	A/3	1	4,5 vani	Totale: 105 mq Totale: escluse Aree scoperte: 100 mq	Euro: 546,15

A seguito dei reperimenti effettuati presso gli Uffici Pubblici e al sopralluogo per la constatazione dello stato dei luoghi si è proceduto con l'analisi edilizia e catastale per segnalare le problematiche emerse.

ANALISI EDILIZIA

L'analisi edilizia è stata svolta con il confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici delle licenze ed alla data odierna, le unità immobiliari risultano:

Fg.	P.IIa	Sub.	Difformità edilizie rispetto allo stato dei luoghi
666	16	505	Dal confronto tra elaborato grafico della licenza edilizia n.450 del 28/04/1955 e lo stato dei luoghi risulta, un piccolo ampliamento con aumento di cubatura, di forma semicircolare, dove è stato realizzato un bagno, risulterà successivamente graficizzato nell'elaborato grafico della lic. N.463/59. Frazionamento/fusione con l'unità immobiliare sub.506 e diversa distribuzione interna
666	16	506	Dal confronto tra elaborato grafico della licenza edilizia n.450 del 28/04/1955 e lo stato dei luoghi risulta il frazionamento/fusione con l'unità immobiliare sub.505 e diversa distribuzione interna
666	16	507	Dal confronto tra elaborato grafico della licenza edilizia n.450 del 28/04/1955 e lo stato dei luoghi risulta il frazionamento/fusione con l'unità immobiliare sub.508 e diversa distribuzione interna, inoltre il bagno risulta realizzato nella porzione di fabbricato adiacente, la finestra del bagno risulta in una posizione diversa ed è stata realizzata la porta di accesso all'interno di una chiostrina. Sul lato di via della Tenuta del Cavaliere, risultano delle modifiche di prospetto con la trasformazione di una porta in finestra e una finestra in porta.
666	16	508	Dal confronto tra elaborato grafico della licenza edilizia n.450 del 28/04/1955 e lo stato dei luoghi risulta il frazionamento/fusione con l'unità immobiliare sub.507 e la diversa distribuzione interna, con la realizzazione del bagno.
666	16	512	Dal confronto tra elaborato grafico della licenza edilizia n.463 del 1959 e lo stato dei luoghi risulta la trasformazione del balcone in vano "dispensa", un volume chiuso sul lato di via della Tenuta del Cavaliere. Sul prospetto di via Collatina le tre finestre sono state trasformate in porte-finestre e realizzato un terrazzo, dove era prevista solo una copertura. Anche sul lato corto dell'appartamento risultano modifiche di prospetto con la chiusura di una finestra e lo spostamento di un'altra, in ultimo risultano piccole modifiche interne
666	16	513	Dal confronto tra elaborato grafico della licenza edilizia n.463 del 1959 e lo stato dei luoghi risulta la modifica di prospetto con la trasformazione della porta in finestra alta e la fusione con l'unità immobiliare adiacente.

Alla data odierna, ed alla luce dell'accesso agli atti svolto presso gli uffici Comunale e a seguito del sopralluogo effettuato in data 23/04/2024, risultano eseguite opere in difformità rispetto ai titoli sopra menzionati; quindi, lo stato dei luoghi non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio presentato.

Fg.	P.IIa	Sub.	Regolarizzazioni necessarie
666	16	505	Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi necessità della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per accertamento di conformità
666	16	506	Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi necessità della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria CILA
666	16	507	Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi necessità della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per accertamento di conformità
666	16	508	Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi necessità della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per accertamento di conformità
666	16	512	Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi necessità della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per accertamento di conformità
666	16	513	Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi necessità della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria SCIA

ANALISI CATASTALE

L'analisi catastale è stata svolta con il confronto tra lo stato dei luoghi e le ultime planimetrie catastali depositate alla data odierna, le unità immobiliari risultano:

Fg.	P.IIa	Sub.	Difformità catastale rispetto allo stato dei luoghi
666	16	505	Nello stato dei luoghi risulta una porta di collegamento tra il vano principale e il piccolo bagno con la parete curva
666	16	506	Risulta conforme allo stato dei luoghi, ma non conforme all'ultimo titolo edilizio presentato.
666	16	507	Nello stato dei luoghi la finestra del bagno risulta in una posizione diversa, inoltre un vano porta di collegamento tra la stanza confinante con via della Tenuta del Cavaliere e il vano centrale risulta murato
666	16	508	Nello stato dei luoghi il bagno risulta di forma, dimensione e posizionamento diversi rispetto a quanto graficizzato, posizionato nel lato opposto.
666	16	512	Nello stato dei luoghi il vano "dispensa" risulta un volume chiuso
666	16	513	Nello stato dei luoghi risulta una porta di collegamento con il vano scale

Che successivamente, alla presentazione delle ultime planimetrie catastali reperite, nell'unità immobiliari sono state realizzate opere, che avrebbero richiesto, per la loro esecuzione/attuazione il rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, pareri o nulla osta, o comunque soggetti a procedimenti di segnalazioni certificate;

Alla data odierna, ed alla luce dell'accesso agli atti svolto e a seguito del sopralluogo effettuato in data 23/04/2024, le planimetrie catastali presenti nella banca dati Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma, risultano delle difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale o da far luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della L. 122/2010 e delle disposizioni vigenti in materia.

Fg.	P.IIa	Sub.	Regolarizzazioni necessarie
666	16	505	Aggiornamento della planimetria catastale a seguito della presentazione della CILA a sanatoria per le modifiche interne riscontrate.
666	16	506	Risulta conforme allo stato dei luoghi, ma non conforme all'ultimo titolo edilizio presentato.
666	16	507	Aggiornamento della planimetria catastale a seguito della presentazione della SCIA a sanatoria per le modifiche interne e di prospetto riscontrate.
666	16	508	Aggiornamento della planimetria catastale a seguito della presentazione della CILA a sanatoria per le modifiche interne riscontrate.
666	16	512	Aggiornamento della planimetria catastale a seguito della presentazione della CILA a sanatoria per le modifiche interne riscontrate. Per il vano dispensa di dovrà procedere alla regolarizzazione e/o demolizione della parete verso via della Tenuta del Cavaliere
666	16	513	Nello stato dei luoghi risulta una porta di collegamento con il vano scale e non conforme all'ultimo titolo edilizio presentato.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, a seguito delle numerose difformità edilizie e catastali, non è possibile rilasciare l'attestazione di conformità edilizia/urbanistica e catastale (ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001, così come modificato dalla L. n. 120 del 11/09/2020), (ai sensi dell'art.19, comma 14, del Decreto-legge n.78 del 31 maggio 2010 conv. con mod. nella Legge 30 luglio 2010 n.122 e ss.mm.ii)

Allegati:

- Documentazione edilizia reperita presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia Ufficio Archivio Progetti
- Ultime planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Roma (Rm)
- Visure catastali aggiornate
- Richiesta di accesso agli atti presso il Municipio
- Esito ricerca presso Ufficio Condono di Roma

Roma, 31/07/2024

Timbro e firma



6/6