



# **TRIBUNALE ORDINARIO**

# **DI TERNI**

## **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°3/2023**

G.D. Dott.ssa Francesca GROTTERIA

CURATORE Avv. Monia CAIELLO

### **SUPPLEMENTO DI PERIZIA IMMOBILIARE**

### **LOTTO DUE**

[COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE TURISTICO – RICETTIVA]

**PER ADEGUAMENTO DELLA PERIZIA DEPOSITATA DISPOSTO A SEGUITO**

**DELLE MODIFICHE APPORTATE AL D.P.R. 06/06/2001, N°380,**

**DALLA LEGGE 24/07/2024, N°105,**

**DI CONVERSIONE DEL D.L. 29/05/2024, N°69**

[Provvedimento del G.D. del 02/11/2024]

## INDICE.

<b>1. PREMESSA.</b> .....	<b>3</b>
<b>2. INTRODUZIONE.</b> .....	<b>3</b>
<b>3. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA [MODIFICA PARZIALE DEL § 4. DELLA PERIZIA IN ATTI].</b> .....	<b>4</b>
3.1 ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO DUE [PARZIALE MODIFICA DEI PARAGRAFI 4.1, 7.1, 7.2, 7.3 E 7.5 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	4
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.</b> .....	<b>4</b>
4.1 DEFINIZIONE DI STATO LEGITTIMO [SOSTITUISCE INTEGRALMENTE IL § 10.3.1 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	4
4.2 PARZIALE MODIFICA DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ [INTEGRAZIONE E MODIFICA DEL § 10.3.3 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	4
4.3 INTERPRETAZIONE ED APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 167 DEL D.LGS. N°42/2004 ED ALTRE IPOTESI DI "SANATORIA" PAESAGGISTICA [INTEGRAZIONE DEL § 10.3.4 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	5
4.4 ENTITÀ DELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE APPLICABILE AL CASO DI SPECIE. ....	5
4.5 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA, AGIBILITÀ, DELL'EDIFICIO "A" [SOSTITUISCE IL § 10.3.5.1 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	6
4.6 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA, AGIBILITÀ, DELL'EDIFICIO "B" [SOSTITUISCE IL § 10.3.5.2 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	8
4.7 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA, AGIBILITÀ, DELL'EDIFICIO "C" [SOSTITUISCE IL § 10.3.5.3 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	9
4.8 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DELLA PISCINA [SOSTITUISCE IL § 10.3.5.4 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	10
4.9 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL CAMPO DA GIOCO POLIVALENTE [SOSTITUISCE IL § 10.3.5.5 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	11
4.10 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DELLA TRINCEA DI ALLOGGIAMENTO DEL GRUPPO ELETTROGENO [SOSTITUISCE IL § 10.3.5.6 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	11
4.11 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ ACCERTATE [SOSTITUISCE IL § 10.3.7 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	11
<b>5. CORREZIONI ALLA STIMA PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA.</b> .....	<b>12</b>
5.1 REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ DELL'EDIFICIO "A" [SOSTITUISCE IL § 12.3.1 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	12
5.2 REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ DELL'EDIFICIO "B" [SOSTITUISCE IL § 12.3.2 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	12
5.3 REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ DELL'EDIFICIO "C" [SOSTITUISCE IL § 12.3.3 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	13
5.4 DETRAZIONE AL VALORE ORDINARIO PER INDETERMINAZIONE DELL'ESITO DELL'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA [SOSTITUISCE IL § 12.3.6 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	14
5.5 ATTESTAZIONE DELLA AGIBILITÀ [SOSTITUISCE IL § 12.3.7 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	14
5.6 DETRAZIONI AL VALORE ORDINARIO DEI BENI [SOSTITUISCE IL § 12.3.9 DELLA PERIZIA IN ATTI]. .....	14
<b>6. AGGIORNAMENTO DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DEI FURTI VERIFICATESEI.</b> .....	<b>15</b>
<b>7. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO [SOSTITUISCE IL § 12.4 DELLA PERIZIA IN ATTI].</b> .....	<b>16</b>
<b>8. ULTERIORI ALLEGATI.</b> .....	<b>16</b>

## 1. Premessa.

Con provvedimento del 2 novembre scorso, il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore a conferire allo scrivente l'incarico per adeguare la perizia immobiliare del lotto 2 depositata in data 16 maggio 2024, alla luce delle modifiche introdotte, nella disciplina edilizia contenuta nel D.P.R. 06/06/2001, n°380, dalla Legge 24/07/2024, n°105, di conversione del D.L. 29/05/2024, n°69, provvedendo a *"...riesaminare le difformità edilizie, rivalutare la loro eventuale sanabilità, rideterminare i costi presunti di regolarizzazione, nonché il valore di stima finale del compendio immobiliare"*.

## 2. Introduzione.

Il D.L. 29/05/2024, n°69, rubricato *"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"*, pubblicato in pari data sulla G.U.R.I. Serie Generale n°124, convertito con Legge 24/07/2024, n°105, pubblicata sulla G.U.R.I. serie generale n°175 del 27/07/2024 ed entrata in vigore il 28/07 u.s., ha apportato modifiche al D.P.R. 06/06/2001, n°380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*, contenente i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia, la cui diretta operatività nella Regione Umbria è di fatto cessata con l'entrata in vigore, da ultimo, della Legge regionale 21/01/2015, n°1, per effetto di quanto da questa disposto all'articolo 243, comma 7.

Tuttavia, l'articolo 10, primo comma, della Legge 10/02/1953, n°62, rubricato *"Adeguamento delle leggi regionali alle leggi della Repubblica"*, dispone che *"Le leggi della Repubblica che modificano i principi fondamentali...(...)...abrogano le norme regionali che siano in contrasto con esse"*, aggiungendo, al secondo comma, che *"i Consigli regionali dovranno portare alle leggi regionali le conseguenti necessarie modificazioni entro novanta giorni"*.

Conformi in tal senso, ovvero in ipotesi di sopravvenienza di una norma statale di principio in materia di legislazione concorrente, qual è quella del governo del territorio, le sentenze della Corte Costituzionale 31/12/1993, n°498, 21/06/2007, n°223 e 25/06/2015, n°117, nonché, più recente, il parere del Consiglio di Stato n°1848/2020.

Nonostante la decorrenza del termine di legge, la Regione Umbria non ha ancora adeguato il proprio Testo Unico regionale sul governo del territorio e le materie correlate, limitandosi ad emanare, lo scorso 23 ottobre, una circolare a firma del Dirigente della Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile per *"...l'applicazione delle disposizioni dettate dal decreto "Salva casa"..."* e la gestione delle ricadute che queste hanno prodotto sulla Legge Regionale 21/01/2015, n°1.

La circolare è stata preceduta dalla D.G.R. 09/10/2024, n°1119, con la quale l'organo di governo regionale ha approvato le *"Linee guida sulle verifiche di accertamento di conformità strutturale e delle opere e costruzioni in zona sismica alle norme tecniche sulle costruzioni finalizzate alle sanatorie edilizie ed urbanistiche dopo la Legge 24/07/2024 n.105"*.

Pertanto, in virtù del dispositivo contenuto all'articolo 10 della Legge n°62/1953, e fino all'entrata in vigore dell'adeguamento della L.R. 21/01/2015, n°1, anche nella Regione Umbria devono ritenersi applicabili le nuove disposizioni contenute nel D.P.R. 06/06/2001, n°380, così come modificato dal D.L. 29/05/2024, n°69, convertito con Legge 24/07/2024, n°105, vigente dal 28/07/2024, secondo le valutazioni espresse nella menzionata circolare, per quanto inerente agli aspetti edilizi, e conformemente alle disposizioni contenute nelle "Linee guida" allegate alla D.G.R. n°1119/2024, per ciò che attiene all'ambito strutturale, ed in particolare a quello sismico.

Il riesame delle difformità edilizie, la rivalutazione dell'eventuale sanabilità, e la rideterminazione del costo per la loro regolarizzazione, nonché del prezzo a base d'asta dei beni, vengono quindi eseguiti, nei paragrafi che seguono, alla luce dei documenti e delle norme testé richiamati.

Si rinvia al primo ed al secondo periodo del § 10.3.3 della perizia in atti per la nozione e la disciplina delle opere realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio.

**3. Elencazione ed identificazione dei beni oggetto di stima** [modifica parziale del § 4. Della perizia in atti].

**3.1 Elencazione ed identificazione degli immobili componenti il lotto due** [parziale modifica dei paragrafi 4.1, 7.1, 7.2, 7.3 e 7.5 della perizia in atti].

L'ultimo periodo della descrizione riportata al § 4.1 della perizia in atti per ognuno degli immobili componenti l'attivo della procedura è modificato come segue.

Immobile "A":

L'edificio è affetto da difformità edilizie, in parte regolarizzabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 36-bis del D.P.R. 06/06/2001, n°380, ed in parte non sanabili, per le quali si dovrà procedere alla demolizione o alla rimessa in pristino.

Altre opere, infine, rientrano tra le tolleranze di costruzione ex articolo 34-bis del D.P.R. 06/06/2001, n°380, che non costituiscono difformità, e di cui dovrà essere dato atto nel decreto di trasferimento ai sensi del comma 3 del già citato articolo 34-bis.

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 7.1 della perizia in atti.

Immobile "B":

L'edificio è affetto da difformità edilizie, per alcune delle quali sarà possibile ricorrere all'accertamento di conformità, ex articolo 36-bis del D.P.R. 06/06/2001, n°380, mentre per altre, non sanabili, si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 7.2 della perizia in atti.

Immobile "C":

L'edificio è affetto da difformità edilizie, per alcune delle quali sarà possibile ricorrere all'accertamento di conformità, ex articolo 36-bis del D.P.R. 06/06/2001, n°380, mentre per altre, non sanabili, si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 7.3 della perizia in atti.

Immobile "D":

L'opera è affetta da difformità edilizie per le quali, seppure sanabili in applicazione dell'articolo 36-bis del D.P.R. 06/06/2001, n°380, se ne considera la rimessa in pristino in considerazione, tra le altre ragioni, della anti economicità della sanatoria.

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 7.5 della perizia in atti.

#### **4. Conformità urbanistica ed edilizia.**

**4.1 Definizione di stato legittimo** [sostituisce integralmente il § 10.3.1 della perizia in atti].

Il testo dell'articolo 139 bis della L.R. 21/01/2015, n°1, richiamato nella perizia depositata, più restrittivo della corrispondente norma statale, deve intendersi disapplicato per l'entrata in vigore della nuova formulazione dell'articolo 9-bis del D.P.R. n°380/2001, ed in particolare del comma 1-bis di questi, che pertanto trova diretta attuazione anche nel territorio regionale dell'Umbria.

Lo stato legittimo di un edificio o di un'unità immobiliare è quindi quello "...stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla formazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5, e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis...".

**4.2 Parziale modifica della disciplina degli interventi eseguiti in parziale difformità** [integrazione e modifica del § 10.3.3 della perizia in atti].

La disciplina regionale degli interventi eseguiti in parziale difformità, contenuta all'articolo 145 della L.R. 21/01/2015, n°1, non subisce variazioni se non nell'importo della sanzione alternativa

alla demolizione, rimodulato in virtù dell'aumento del 50% previsto dalla nuova formulazione dell'articolo 34 del D.P.R. n°380/2001.

Il nuovo testo dispone quindi che: *"...qualora...(...)...la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, è irrogata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, una sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità degli abusi, da 2,25 a 3,75 volte l'importo del costo di costruzione, determinato ai sensi dell'articolo 132. Ove non sia possibile determinare tale costo di costruzione, la sanzione è calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite, determinato in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non può risultare inferiore a euro mille"*.

**4.3 Interpretazione ed applicabilità dell'articolo 167 del D.Lgs. n°42/2004 ed altre ipotesi di "sanatoria" paesaggistica [Interpretazione del § 10.3.4 della perizia in atti].**

In virtù dell'innovazione apportata dal comma 4 dell'articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001 alla disciplina della sanatoria delle opere realizzate in parziale difformità, o con variazioni essenziali, in aree sottoposte alla tutela disciplinata dalla parte III del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, che introduce la possibilità del ricorso all'accertamento di compatibilità anche nelle ipotesi in cui gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica abbiano determinato la creazione di superfici utili o di volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati<sup>1</sup>, si reputa fondato ritenere ulteriormente giustificate le tesi sostenute e le deduzioni tratte al § 10.3.4 della perizia in atti, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e, per l'effetto, considerare superate le ragioni poste a fondamento della detrazione apportata al valore ordinario dei beni di cui al § 12.3.6 della perizia in atti.

**4.4 Entità delle tolleranze costruttive applicabile al caso di specie.**

Il comma 1-bis introdotto dalla Legge n°105/2024 all'articolo 34-bis del D.P.R. n°380/2001 stabilisce che *"...per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro..."* limiti percentuali decrescenti, dal sei al due per cento, all'aumentare della consistenza della singola unità immobiliare, da sessanta e fino a cinquecento ed oltre metri quadrati di superficie utile.

Il comma successivo, 1-ter, dispone, invece, al secondo periodo, che *"...gli scostamenti di cui al comma 1..."*, ovvero la tolleranza del due per cento, *"...rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari"*.

La definizione di "unità immobiliare" può essere tratta:

- a) Sotto il profilo edilizio, non esistendo alcuna norma che la espliciti in maniera definitiva, dall'articolo 2, comma 1, lettera c), del D.M. 14/06/1989, n°236, in cui è descritta come uno spazio elementare e definito, idoneo a consentire lo svolgimento di attività compatibili tra loro, suscettibile di autonomo godimento, ovvero un insieme di spazi funzionalmente connessi, suscettibile di autonomo godimento,
- b) Sotto il profilo catastale dall'articolo 2, comma 1, del Decreto del Ministero delle Finanze 02/01/1998, n°28, in cui è illustrata come una porzione di fabbricato, un fabbricato, o un insieme di fabbricati, che nello stato in cui si trova presenta autonomia funzionale e reddituale.

È del tutto evidente come, nel caso di specie, nessuno dei tre edifici, accomunati dalla medesima funzione e [anche se in alcuni casi soltanto parzialmente] dagli stessi impianti tecnologici [elettrico, idrico, fognario, distribuzione del gas, riscaldamento e condizionamento estivo], e non

---

<sup>1</sup> A parere di alcuni esperti della materia, il comma 4 dell'articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001 avrebbe introdotto una "sanatoria semplificata" la cui disciplina, temporalmente successiva a quella a suo tempo introdotta dal comma 3 dell'articolo 32 dello stesso decreto, prevarrebbe su quest'ultima, venendo meno, quindi il presunto contrasto tra le due norme, ed inoltre, per le opere eseguite abusivamente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico in epoca anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs. n°42/2004 [Codice], non troverebbe applicazione i limiti di cui al comma 4 dell'articolo 167, perché mancherebbe, all'origine, la consumazione del reato paesaggistico.

suscettibili individualmente di autonomia funzionale e reddituale, né di autonomo godimento, possa costituire una distinta unità immobiliare.

Al contrario, concorrono tutti a formare, congiuntamente alle pertinenze rappresentate dalla piscina, dal campo da gioco polivalente e dall'area di corte, una sola unità immobiliare la cui superficie utile risulta superiore a 500 mq.

Ne consegue, a norma dell'articolo 34-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n°380/2001, che la tolleranza di costruzione ad essa applicabile è del due per cento.

**4.5 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio "A" [sostituisce il § 10.3.5.1 della perizia in atti].**

Dal confronto dello stato dei luoghi, riscontrato con i rilievi, con gli elaborati progettuali assentiti dai titoli edilizi elencati al § 10.2 della perizia in atti, nonché con quelli allegati al deposito delle opere strutturali in cemento armato, è stato accertato che l'edificio "A" è affetto dalle seguenti difformità edilizie [cfr allegati 2.1, 2.7 e 2.9 alla perizia in atti]:

- 1) Realizzazione di due appendici al piano terra, sul prospetto sud – ovest, in assenza del titolo abilitativo edilizio e dell'autorizzazione paesaggistica,
- 2) Ampliamento della volumetria preesistente, oltre il limite ammesso dalla disciplina urbanistica vigente all'epoca della esecuzione degli interventi realizzati tra il 1991 ed il 1992, ed eccedente di oltre il 15% la volumetria di progetto, per aver ridotto la quota del piano di spiccato, con conseguente aumento delle altezze di alcune delle facciate e dell'altezza media ponderale del piano terra [cfr allegato 3.1 alla perizia in atti],
- 3) Tamponatura del portico adibito a bar e rimessaggio barche al piano seminterrato, non conforme alle prescrizioni dell'autorizzazione paesaggistica n°13/92 del 27/02/1992 e della C.E. n°90/92 del 08/06/1992 né, verosimilmente, alla disciplina urbanistica vigente all'epoca della sua realizzazione, costituente aumento di volume,
- 4) Misura della lunghezza dei prospetti nord – est e sud – ovest dei corpi "a" e "b", rispettivamente di 10,36 m e di 10,10 m circa, anziché di 10,10 m e di 9,75 m, incrementata del 2,6% la prima e del 3,6% la seconda; si rammenta come, per effetto della presenza di vegetazione rampicante sulle facciate, o di altri ostacoli non rimovibili, al momento del sopralluogo, non sia stato possibile rilevare direttamente la misura delle pareti esterne, determinata, quindi, indirettamente, dalla elaborazione grafica delle piante, che non si esclude possa essere affetta da margini di errore; non può escludersi, peraltro, che vi possa essere stato un errore nel rilievo dell'edificio originario a suo tempo rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati tra il 1991 ed il 1992,
- 5) Aumento dell'altezza minima interna del primo piano da 2,25 m a 2,40, con un incremento del 6,7% circa,
- 6) Aumento dell'altezza massima interna del primo piano da 3,85 m a 3,97 m, con un incremento del 3% circa,
- 7) Maggiore altezza interna del piano seminterrato [3,09 m anziché 3,00 m], con un incremento del 3%, non costituente volume ai fini della tutela paesaggistica in applicazione della circolare del Ministero dei Beni Culturali n°33, prot. n°6074 del 26/06/2009,
- 8) Maggiore superficie utile del piano terra del corpo "b2", pari al 4,5% della SUC autorizzata [130,20 mq anziché 124,60], conseguente alla modifica apportata alla conformazione dei sottoscala in corrispondenza della zona servizi della cucina e della zona bar, non costituente né incremento di volume, né aumento della superficie utile, ai fini paesaggistici, in applicazione della circolare citata al punto 7),
- 9) Modifica del numero, delle dimensioni e della tipologia delle aperture della cucina che si affacciano sul prospetto sud – ovest e sulla sala vetrata realizzata in sostituzione della pergola preesistente,
- 10) Maggiore larghezza [1,00 m anziché 0,80 m] delle finestre delle camere 16, 18, 20 e 21, del bagno di servizio del personale e di una delle porte di accesso dall'esterno, entrambe al primo piano,

- 11) Modifiche alla distribuzione interna del piano seminterrato e del piano terra [cfr allegato 10.8 alla perizia in atti],
- 12) Installazione del montacarichi porta vivande tra il piano seminterrato ed il piano terra,
- 13) Diversa collocazione delle canne fumarie sul prospetto sud – ovest.

Non costituisce invece difformità edilizia, né aumento di superficie ai fini paesaggistici, in applicazione della circolare citata al punto 7), l'aggiunta del portico, a proseguimento della struttura autorizzata, sul prospetto nord – est del corpo "c2", la cui superficie, di 3,70 mq, pari all'1,2% della SUC assentita, non eccede dalla tolleranza del 2% ammessa dal comma 1-bis, lettera a), dell'articolo 34-bis del D.P.R. n°380/2001.

L'edificio non è pertanto conforme al suo stato legittimo così come definito al § 4.1.

La difformità descritta al numero 1, avendo dato origine ad opere realizzate in assenza del Permesso di Costruire, deve essere rimossa, con il ripristino dello stato dei luoghi, per la non conformità della tettoia adiacente alla cucina alle norme urbanistiche vigenti all'epoca dell'abuso [compresa tra il 2000 ed il 2005; come si evince dalla pagina web "paesaggi nel tempo" della Regione dell'Umbria], e quindi per mancanza del requisito della doppia conformità ex articolo 36 del D.P.R. n°380/2001 ed ex articolo 154 della L.R. n°1/2015, e per l'antieconomicità della regolarizzazione del manufatto adiacente alla sala esterna costruito tra il 08/07/2015 ed il 24/06/2017 [epoca deducibile dalle immagini storiche di "Google Earth"].

L'opera descritta al numero 3, avendo dato origine ad un organismo integralmente diverso per utilizzazione<sup>2</sup> [cucina, ovvero locale principale] da quello assentito [portico, ovvero locale accessorio<sup>3</sup>], costituisce totale difformità dal titolo rilasciato, verosimilmente non conforme alle norme urbanistiche vigenti all'epoca della sua realizzazione [al punto da non essere ammessa dal titolo abilitativo edilizio rilasciato], deve essere rimossa, ripristinando lo stato dei luoghi assentito.

L'intervento descritto al numero 2 costituisce variazione essenziale rispetto al progetto assentito, mentre ognuna delle opere elencate dal numero 4 al numero 13 compresi, conformi alle norme urbanistiche attuali, ed in parte anche a quelle vigenti all'epoca della loro realizzazione, determina una parziale difformità dalla Concessione Edilizia rilasciata, e tutte possono essere regolarizzate in applicazione dell'articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001 previo accertamento della compatibilità paesaggistica.

L'aggiunta del portico alla sala esterna realizzata nel 2003 rientra invece, come già illustrato, tra le tolleranze costruttive ex art. 34-bis del D.P.R. n°380/2001.

Tutte le regolarizzazioni possono essere ottenute attraverso un unico Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001, previo accertamento della compatibilità paesaggistica ed attivazione delle procedure, se ritenute necessarie, per l'accertamento della conformità strutturale delle opere, considerato che le Linee guida allegate alla D.G.R. 04/10/2024, n°1119, della Regione Umbria, al § 1, lettera b), escludono l'assolvimento di qualsiasi adempimento per i comuni il cui territorio all'epoca della realizzazione degli abusi era classificato in zona a bassa sismicità [zona 3, zona III e non classificata], a meno che lo Sportello Unico per l'Edilizia, in applicazione del secondo comma dell'articolo richiamato, non condizioni il rilascio del titolo all'esecuzione di interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza.

La rimessa in pristino dello stato assentito del portico al piano seminterrato, già autorizzato con utilizzazione a bar/rimessaggio delle barche, ed attualmente tamponato ed adibito a cucina, necessita di un ulteriore titolo edilizio a sé stante a cui allegare la valutazione di sicurezza per le opere prive di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità ai fini sismici, redatta secondo le istruzioni contenute nella D.G.R. 20/07/2020, n°596.

<sup>2</sup> Articolo 143, comma 1, L.R. 21/01/2015, n°1.

<sup>3</sup> La natura accessoria del portico è sancita anche dal "Quadro delle definizioni uniformi" allegato al D.P.C.M. 20/10/2016 di approvazione del Regolamento Edilizio Tipo [voce 15].

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, l'edificio "A", per il quale, peraltro, non risulta sia mai stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi previsto per l'intera struttura ricettiva con riferimento alle attività di "...centrali termiche, deposito gpl, gruppo elettrogeno..."<sup>4</sup>, deve intendersi privo del certificato di agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolverà agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di regolarizzazione delle difformità riscontrate e di ripristino dei luoghi per le opere non sanabili.

**4.6 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio "B" [sostituisce il § 10.3.5.2 della perizia in atti].**

Dal confronto dello stato dei luoghi, riscontrato con i rilievi, con gli elaborati progettuali assentiti dai titoli edilizi elencati al § 10.2 della perizia in atti, nonché con quelli allegati al deposito delle opere strutturali in cemento armato, è stato accertato che l'edificio "B" è affetto dalle seguenti difformità edilizie [cfr allegati 2.2, 2.3, 2.8 e 2.9 della perizia in atti]:

- 1) Ampliamento della volumetria preesistente, oltre il limite ammesso dalla disciplina urbanistica vigente all'epoca della esecuzione degli interventi realizzati tra il 1991 ed il 1992, per aver aumentato l'altezza del piano terra del corpo "b" da 2,70 m a 2,86 m, e per aver tamponato gli ingressi al primo piano del corpo "a", con un incremento del volume del 4,4% circa [cfr allegato 3.1 alla perizia in atti]; ai fini paesaggistici il corpo "b" non emerge dal suolo più di quanto non fosse previsto dal progetto assentito, così come i volumi creati con la tamponatura degli ingressi al primo piano non emergono dalla sagoma dell'edificio autorizzato,
- 2) La misura dell'altezza media delle camere del primo piano del corpo "a" varia da 2,59 m [per le camere 7 e 8] a 2,61 m [per le camere 5 e 6], entrambe inferiori al valore minimo di 2,70 m prescritto all'epoca della realizzazione degli interventi, anche se considerata al netto della tolleranza ex articolo 34-bis, comma 1-ter, del D.P.R. n°380/2001,
- 3) Realizzazione di una finestra in più al piano terra, sul prospetto sud – est del magazzino ex pronto soccorso,
- 4) Modifica della conformazione delle scale esterne di accesso al primo piano, che seppure riportata nella configurazione attuale nella DIA n°101/2002, è stata operata in assenza dell'autorizzazione paesaggistica,
- 5) Diversa distribuzione interna del piano terra del corpo "b",

Si ritiene, invece, che possa non costituire difformità, sia sotto il profilo edilizio che della tutela paesaggistica [per effetto dell'articolo 36-bis, secondo comma, del D.P.R. n°380/2001 e della già citata circolare n°33/2009 del Ministero dei beni Culturali], l'aggiunta dell'intercapedine, completamente interrata, seppure non ventilata, e non avente altra funzione, anche in virtù della larghezza che la contraddistingue, di  $0,98 \div 1,21$  m, e quindi inferiore a quella massima di 1,50 m ammessa dall'articolo 17 del R.R. n°2/2015 per non costituire S.U.C. ai fini urbanistici, che l'isolamento dei locali dal contatto con il terrapieno circostante. Le strutture dell'intercapedine sono rappresentate nel progetto dell'edificio depositato, ai sensi dell'articolo 4 della legge 05/11/1971, n°1086, presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni al protocollo n°1439, pratica n°683, del 15/07/1991.

L'edificio non è pertanto conforme al suo stato legittimo così come definito al § 4.1.

La difformità descritta al numero 1, così come le irregolarità descritte ai numeri da 3 a 5, in parte afferenti alla distribuzione interna o ad elementi o parametri secondari dell'organismo edilizio, costituendo parziale difformità dai titoli edilizi rilasciati, conformi sia alla disciplina urbanistica attuale che alle prescrizioni impartite da quella edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, possono essere regolarizzate per mezzo dell'accertamento di conformità previo accertamento della compatibilità paesaggistica.

<sup>4</sup> Per quanto risulta dal parere preventivo del Comando dei Vigili del Fuoco di Terni, prot. n°11182, pratica n°5906, del 29/12/1992.

La regolarizzazione di tutte le predette difformità [1, 3, 4 e 5] può essere ottenuta attraverso un unico Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001, previo accertamento della compatibilità paesaggistica ed attivazione delle procedure, se ritenute necessarie, per l'accertamento della conformità strutturale delle opere, considerato che le Linee guida allegate alla D.G.R. 04/10/2024, n°1119, della Regione Umbria, al § 1, lettera b), escludono l'assolvimento di qualsiasi adempimento per i comuni il cui territorio all'epoca della realizzazione degli abusi era classificato in zona a bassa sismicità [zona 3, zona III e non classificata], a meno che lo Sportello Unico per l'Edilizia, in applicazione del secondo comma dell'articolo richiamato, non condizioni il rilascio del titolo all'esecuzione di interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza.

La difformità di cui al numero 2, seppure costituente una parziale difformità dal titolo edilizio, non è sanabile perché non è conforme alle prescrizioni impartite dalla disciplina edilizia vigente all'epoca dell'abuso.

Le norme tecniche che disciplinano le attività ricettive turistiche – extra alberghiere devono infatti intendersi parte della norma “edilizia”, ma all'epoca dell'abuso, risalente alla data di ultimazione dei lavori di realizzazione del complesso turistico – ricettivo, del 14/09/1992, la norma di settore ad esse afferente, costituita dalla Legge Regionale 13/08/1987, n°39 [*“Disciplina delle strutture ricettive extra – alberghiere”*], non contemplava la categoria delle “country – house”, e per quanto relativo ai “*requisiti tecnici ed igienico – sanitari*” di altre categorie rinviava, genericamente, “*...ai regolamenti igienico – edilizi comunali...*”, specificando che le altezze dei locali dovevano rispettare “*...le previsioni dei regolamenti di ogni singolo Comune*”.

Prescrizione che si ritiene debba valere anche nel caso di specie.

Ed ulteriormente. L'articolo 1 del D.P.R. 06/06/2001, n°380, che definisce l'ambito di applicazione del Testo Unico dell'Edilizia, dispone, al comma 2, che “*Restano ferme...(....)le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia*”.

Conferma in tal senso può essere dedotta, seppure indirettamente, dal progetto degli interventi di recupero dei tre edifici, in cui l'altezza media del primo piano dell'edificio “B”, con copertura inclinata, era pari a 2,70 m, costituente, evidentemente, il valore minimo normativo richiesto, se non dall'ordinamento nazionale, almeno da quello locale.

Considerato che la fiscalizzazione dell'abuso non consentirebbe il mantenimento della destinazione d'uso turistico - ricettiva attualmente in atto, né di attestare l'agibilità dei locali per funzioni analoghe, è parere dello scrivente che si debba procedere alla rimessa in pristino, provvedendo all'adeguamento dell'altezza interna al valore minimo normativo prescritto, per il quale dovrà essere richiesto un titolo edilizio a sé stante previa autorizzazione sotto il profilo paesaggistico e sismico.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, l'edificio “B”, per il quale, peraltro, non risulta sia mai stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi previsto per l'intera struttura ricettiva con riferimento alle attività di “*...centrali termiche, deposito gpl, gruppo elettrogeno...*”, deve intendersi privo del certificato di agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolve agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di regolarizzazione delle difformità riscontrate e di ripristino dei luoghi per le opere non sanabili.

**4.7 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio “C” [sostituisce il § 10.3.5.3 della perizia in atti].**

Dal confronto dello stato dei luoghi, riscontrato con i rilievi, con gli elaborati progettuali assentiti dai titoli edilizi elencati al § 10.2 della perizia in atti è stato accertato che l'edificio “C” è affetto dalle seguenti difformità edilizie [cfr allegato 2.4 alla perizia in atti]:

- 1) Aumento dell'altezza massima dell'edificio, per effetto dell'incremento della pendenza delle falde di copertura, eccedente il limite del 35%, da 5,30 m a 6,13 m, e pari al 15,7% circa della misura assentita,

- 2) La misura dell'altezza media delle camere varia da 2,64 m [per le camere 12 e 14] a 2,79 m [per la camera 13], la prima delle quali inferiore al valore minimo di 2,70 m prescritto all'epoca della realizzazione degli interventi, anche se considerata al netto della tolleranza ex articolo 34-bis, comma 1-ter, del D.P.R. n°380/2001.
- 3) Incremento dell'ampliamento della volumetria preesistente, rispetto al valore autorizzato, seppure entro il limite ammesso dall'art. 8, comma 2, della L.R. n°53/1974,
- 4) Spostamento delle finestre dei bagni al primo piano sul prospetto sud – est; entrambe le aperture sono state rappresentate nella posizione attuale nell'elaborato grafico di progetto allegato alla DIA n°101/2002, seppure per la loro modifica non sia stata richiesta l'autorizzazione paesaggistica,

L'edificio non è pertanto conforme al suo stato legittimo così come definito al § 4.1.

L'intervento descritto al numero 1 costituisce variazione essenziale rispetto al progetto assentito, mentre ognuna delle opere elencate ai numeri 3 e 4, conformi sia alle norme urbanistiche attuali, ed in parte anche a quelle vigenti all'epoca della loro realizzazione, che alle prescrizioni impartite da quella edilizia vigente all'epoca dell'abuso, possono essere regolarizzate per mezzo dell'accertamento di conformità previo accertamento della compatibilità paesaggistica.

La difformità esposta al numero 1 può essere regolarizzata contestualmente all'adeguamento dell'altezza media del primo piano di cui al punto 2), riportando la pendenza delle falde entro il valore massimo del 35%.

La regolarizzazione di tutte le predette difformità [1, 3 e 4] può essere ottenuta attraverso un unico Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001, previo accertamento della compatibilità paesaggistica ed attivazione delle procedure, se ritenute necessarie, per l'accertamento della conformità strutturale delle opere, considerato che le Linee guida allegate alla D.G.R. 04/10/2024, n°1119, della Regione Umbria, al § 1, lettera b), escludono l'assolvimento di qualsiasi adempimento per i comuni il cui territorio all'epoca della realizzazione degli abusi era classificato in zona a bassa sismicità [zona 3, zona III e non classificata], a meno che lo Sportello Unico per l'Edilizia, in applicazione del secondo comma dell'articolo richiamato, non condizioni il rilascio del titolo all'esecuzione di interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza.

La difformità di cui al numero 2, seppure costituente una parziale difformità dal titolo edilizio, non è sanabile perché non è conforme alle prescrizioni impartite dalla disciplina edilizia vigente all'epoca dell'abuso, valendo, anche in questo caso, quanto già esposto al riguardo al § 4.6.

Considerato che la fiscalizzazione dell'abuso non consentirebbe il mantenimento della destinazione d'uso turistico - ricettiva attualmente in atto, né di attestare l'agibilità dei locali per funzioni analoghe, è parere dello scrivente che si debba procedere alla rimessa in pristino, provvedendo all'adeguamento dell'altezza interna al valore minimo normativo prescritto, per il quale dovrà essere richiesto un titolo edilizio a sé stante previa autorizzazione sotto il profilo paesaggistico e sismico.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, l'edificio "C", per il quale, peraltro, non risulta sia mai stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi previsto per l'intera struttura ricettiva con riferimento alle attività di "...centrali termiche, deposito gpl, gruppo elettrogeno...", deve intendersi privo del certificato di agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolve agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di regolarizzazione delle difformità riscontrate e di ripristino dei luoghi per le opere non sanabili.

**4.8 Conformità urbanistica ed edilizia della piscina [sostituisce il § 10.3.5.4 della perizia in atti].**

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati progettuali assentiti con i titoli edilizi elencati al § 10.2 della perizia in atti, nonché con quelli allegati al deposito delle opere strutturali in cemento armato, è ragionevole dedurre che la piscina, le cui dimensioni in pianta risultano inferiori a

quelle assentite dalla C.E. n°90/92 del 08/06/1992 [m(19,95 x 11,40) anziché m(25,00 x 12,50)], in virtù delle disposizioni contenute all'art. 139, comma 3, della L.R. n°1/2015, che esclude dalle difformità la realizzazione di minori superfici o volumi e una minore area di sedime, ed al comma 2-bis dell'articolo 34-bis del D.P.R. n°380/2001, che per gli interventi ultimati entro il 24/05/2024 include tra le tolleranze esecutive anche "...il minore dimensionamento dell'edificio...", fatta salva la rispondenza delle altezze della vasca non rilevabili al momento del sopralluogo, possa ritenersi conforme al titolo rilasciato.

Anche la piscina, al pari degli edifici "A", "B" e "C", in quanto parte integrante della struttura ricettiva, deve intendersi priva della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolva agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015.

**4.9 Conformità urbanistica ed edilizia del campo da gioco polivalente [sostituisce il § 10.3.5.5 della perizia in atti].**

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati progettuali assentiti con i titoli edilizi elencati al § 10.2 è stato accertato che il campo da gioco polivalente è difforme da quanto autorizzato, da ultimo, con la C.E. n°133/92 del 15/07/1992, perché la sua larghezza massima, che misura 21,15 m, risulta maggiore di quella assentita [di 20,00 m] del 5,8% circa.

Per l'opera, che seppure non conforme al suo stato legittimo così come definito al § 4.1, in quanto affetta da una parziale difformità dal titolo edilizio rilasciato, peraltro ininfluenza sotto il profilo paesaggistico, e quindi formalmente sanabile ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001, se ne prevede la rimessa in pristino in virtù della antieconomicità della regolarizzazione anche a fronte della necessità di procedere all'esecuzione di un radicale intervento di recupero edilizio dell'intero impianto sportivo.

**4.10 Conformità urbanistica ed edilizia della trincea di alloggiamento del gruppo elettrogeno [sostituisce il § 10.3.5.6 della perizia in atti].**

L'opera, realizzata in assenza del titolo e dell'autorizzazione paesaggistica prescritti, non è sanabile in quanto non conforme alle norme urbanistiche vigenti all'epoca dell'abuso, che vietavano l'esecuzione di interventi di nuova costruzione, quale quello in specie, ad una distanza inferiore a cento metri dal lago<sup>5</sup>, e deve quindi essere rimossa ripristinando lo stato dei luoghi.

**4.11 Sanabilità delle difformità accertate [sostituisce il § 10.3.7 della perizia in atti].**

Poiché le ragioni del credito per cui si procede hanno origine dalla sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale del 27/01/2023, successiva al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003, n°269, che ha riaperto i termini del condono edilizio introdotto dalla Legge n°47/1985, per le difformità riscontrate non può trovare applicazione l'articolo 40, comma 6, della Legge 28/02/1985, n°47 ma, bensì, in virtù di quanto esposto al § 10.3.2 della perizia in atti, ove ricorra il requisito della doppia conformità o della doppia conformità asincrona, e per quelle opere per le quali l'Amministrazione preposta all'accertamento della compatibilità paesaggistica, e/o la Soprintendenza, ritengano applicabili il comma 4 dell'articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001, e/o la circolare n°33/2009 del Ministero dei beni Culturali ed i pareri emessi dall'Ufficio Legislativo dello stesso dicastero nel 2010 e nel 2015, l'articolo 46 del D.P.R. 06/06/2001, n°380.

Per le opere prive della doppia conformità o della doppia conformità asincrona, o per quelle che l'Amministrazione preposta all'accertamento della compatibilità paesaggistica e/o la Soprintendenza dovesse ritenere in contrasto con l'articolo 167, comma 4, lettera a), del D.Lgs. n°42/2004, non potrà che procedersi, invece, alla demolizione ed al ripristino dei luoghi.

In alternativa alla demolizione, fatto salvo il rispetto delle norme di tutela del paesaggio prevalenti su quelle urbanistiche ed edilizie, o l'applicabilità del comma 4 dell'articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001, e/o della circolare n°33/2009 del Ministero dei beni Culturali e dei pareri emessi dall'Ufficio Legislativo dello stesso dicastero nel 2010 e nel 2015, e su richiesta del responsabile dell'abuso [o dell'aggiudicatario], in applicazione dell'articolo 144, commi 2 e 4 [interventi di

<sup>5</sup> Cfr certificazione rilasciata dal Comune di Baschi in data 07/12/1991 riscontrata nella pratica edilizia n°182/1990.

ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità], o dell'articolo 145, commi 2 e 4 [interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire], il Dirigente dell'Ufficio, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale per la Qualità ed il Paesaggio, può disporre il pagamento di una sanzione pecuniaria dell'importo variabile da un minimo di 2,25 volte ad un massimo di 3,75 volte il costo di costruzione delle opere abusive.

Nonostante, infatti, che il "Documento di lettura coordinata degli articoli DPR 380/2001 come modificato dalla legge 105/2024 – LR 1/2015" allegato alla circolare per l'applicazione delle disposizioni dettate dal "Decreto salva casa" emanata il 23/10/2024 dalla Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile della Regione dell'Umbria non ne faccia menzione, è verosimile che, in analogia a quanto operato per le sanzioni pecuniarie alternative alla demolizione di cui all'articolo 145, anche le sanzioni alternative al ripristino dei luoghi previste al comma 2 dell'articolo 144 siano aumentate del 50%.

Si rammenta ancora come la fiscalizzazione dell'abuso non consiste in una sanatoria, atteso che non integra la regolarizzazione dell'illecito, ma nella presa d'atto, da parte della Pubblica Amministrazione, dell'impossibilità di procedere alla rimozione delle conseguenze generate dall'abuso in considerazione degli interessi, ritenuti preminenti, di conservazione delle parti legittime<sup>6</sup>.

### **5. Correzioni alla stima per la regolarizzazione urbanistica - edilizia.**

Si ribadisce anche in questa sede il contenuto del § 12.3 della perizia in atti.

**5.1 Regolarizzazione delle difformità dell'edificio "A" [sostituisce il § 12.3.1 della perizia in atti].**

Il costo per la demolizione delle appendici sul prospetto sud – ovest [difformità n°1 al § 3.5], determinato con il computo allegato al n°4 alla perizia in atti, è pari ad €.900,00 circa.

Il costo per la demolizione della tamponatura del portico al piano seminterrato [bar e rimessaggio barche, difformità n°3 al § 4.5], determinato ancora con il computo richiamato, è pari ad €.13.200,00 circa.

Il costo delle sole spese tecniche per la sanatoria delle difformità elencate ai numeri da 2 e da 4 a 13 al § 3.5, con l'esclusione, quindi, degli oneri o della sanzione, la cui quantificazione spetta al Dirigente o al Responsabile del competente ufficio comunale, della sanzione pecuniaria ex articolo 167, comma 5, del D.Lgs. n°42/2004, e degli ulteriori tributi dovuti alle Amministrazioni interessate per bolli e diritti, allo stato non quantificabili, può essere sommariamente determinata, in applicazione dei parametri del Decreto del Ministero della Giustizia 20/07/2012, n°140, ad un importo presunto delle opere di circa €.72.000,00<sup>7</sup>, in una somma complessiva di €.5.800,00 comprensiva degli oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge.

Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'edificio "A", al netto delle somme menzionate, è quindi pari a:

€. (900,00 + 13.200,00 + 5.800,00) = €.19.900,00.

**5.2 Regolarizzazione delle difformità dell'edificio "B" [sostituisce il § 12.3.2 della perizia in atti].**

Il costo per il ripristino dell'altezza media del primo piano, ottenibile con la demolizione e la ricostruzione del solaio di copertura, e quindi con la ristrutturazione complessiva dell'intera superficie da questa sottesa per la necessità logistica di demolire e/o ripristinare anche le partizioni interne e, in tutto in parte, gli impianti e le finiture, può essere determinato in applicazione dei costi unitari parametrici deliberati dall'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto per l'anno 2024, ovvero:

<sup>6</sup> Sentenza n°13978 del 23/04/2004, III Sezione Penale della Suprema Corte di Cassazione.

<sup>7</sup> Importo determinato attraverso la somma dei costi stimati al § 12.3.1 della perizia in atti per la maggiore altezza del piano seminterrato del corpo "d", della maggiore altezza del primo piano dei corpi "a" e "b1", della maggiore superficie del piano terra del corpo "b2", e del costo associato alle maggiori dimensioni dei corpi "a" e "b".

Costo per il ripristino dell'altezza media del primo piano:

€.1.428,00/mq x mq 84,20 ..... ≈ €.120.000,00,  
a cui aggiungere le spese tecniche sommariamente determinate, in applicazione dei parametri del D.M. 20/07/2012, n°140, all'importo delle opere, in una somma complessiva di €.32.000,00 circa comprensiva degli oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ma al netto degli oneri o della sanzione, la cui quantificazione spetta al Dirigente o al Responsabile del competente ufficio comunale, della sanzione pecuniaria ex articolo 167, comma 5, del D.Lgs. n°42/2004, e degli ulteriori tributi dovuti alle Amministrazioni interessate per bolli e diritti, allo stato non quantificabili.

Il costo delle sole spese tecniche per la sanatoria delle difformità elencate al numero 1 ed ai numeri da 3 a 5 al § 3.6, con l'esclusione, quindi, degli oneri o della sanzione, della sanzione pecuniaria ex articolo 167, comma 5, del D.Lgs. n°42/2004, e degli ulteriori tributi dovuti alle Amministrazioni interessate per bolli e diritti, allo stato non quantificabili, può essere sommariamente determinata, in applicazione dei parametri del D.M. 20/07/2012, n°140, ad un importo presunto delle opere di circa €.30.000,00<sup>8</sup>, in una somma complessiva di €.2.500,00 comprensiva degli oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge.

Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'edificio "B", al netto delle somme menzionate, è quindi pari a: €.(120.000,00 + 32.000,00 + 2.500,00) = €.154.500,00.

**5.3 Regolarizzazione delle difformità dell'edificio "C" [sostituisce il § 12.3.3 della perizia in atti].**

Il costo per il ripristino dell'altezza media del primo piano [difformità n°2], ottenibile con la demolizione e la ricostruzione del solaio di copertura, e quindi con la ristrutturazione complessiva dell'intera superficie da questa sottesa per la necessità logistica di demolire e/o di ripristinare anche le partizioni interne e, in tutto in parte, gli impianti e le finiture, può essere determinato, analogamente a quanto già operato per l'edificio "B", in applicazione dei costi unitari parametrici deliberati dall'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto per l'anno 2024, ovvero:

Costo per il ripristino dell'altezza media del primo piano:

€.1.428,00/mq x mq 76,40 ..... ≈ €.109.100,00,  
a cui aggiungere le spese tecniche sommariamente determinate, in applicazione dei parametri del D.M. 20/07/2012, n°140, all'importo delle opere, in una somma complessiva di €.30.000,00 circa comprensiva degli oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ma al netto degli oneri o della sanzione, della sanzione pecuniaria ex articolo 167, comma 5, del D.Lgs. n°42/2004, e degli ulteriori tributi dovuti alle Amministrazioni interessate per bolli e diritti, allo stato non quantificabili.

Si consideri che la ricostruzione del solaio di copertura, con contestuale diminuzione della pendenza delle falde entro un valore non superiore al 35%, consentirà di ricondurre la misura dell'altezza massima alla linea d'intersezione del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura, rimuovendo così anche la difformità descritta al numero 1 al § 4.7 [variazione essenziale per aumento dell'altezza massima di oltre il 15%].

Il costo delle sole spese tecniche per la sanatoria delle difformità elencate ai numeri 3 e 4 al § 3.7, con l'esclusione, quindi, degli oneri o della sanzione, della sanzione pecuniaria ex articolo 167, comma 5, del D.Lgs. n°42/2004, e degli ulteriori tributi dovuti alle Amministrazioni interessate per bolli e diritti, allo stato non quantificabili, può essere sommariamente determinata, in applicazione dei parametri del D.M. 20/07/2012, n°140, ad un importo presunto delle opere di circa €.10.000,00, in una somma complessiva di €.1.400,00 comprensiva degli oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge.

<sup>8</sup> Importo determinato attraverso la somma del costo stimato al § 12.3.2 della perizia in atti per la maggiore altezza del piano terra del corpo "b", del costo del maggior volume realizzato con la tamponatura degli ingressi al primo piano del corpo "a", ottenuto in applicazione del medesimo criterio di calcolo, e del costo, sommario, attribuito alle ulteriori opere realizzate in difformità e descritte ai numeri 3, 4 e 5.

Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'edificio "C", al netto delle somme menzionate, è quindi pari a: €.(109.100,00 + 30.000,00 + 1.400,00) = €.140.500,00.

5.4 Detrazione al valore ordinario per indeterminazione dell'esito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica [sostituisce il § 12.3.6 della perizia in atti].

Nonostante le valutazioni esposte e le conclusioni tratte anche in questa sede al § 4.3, l'Autorità preposta alla gestione del vincolo paesaggistico, cui compete l'emissione del parere vincolante ai fini della regolarizzazione urbanistica ed edilizia, o la soprintendenza, cui spetta l'emissione del parere a sua volta vincolante per l'Autorità predetta, potrebbero esprimersi in termini negativi nei confronti della compatibilità paesaggistica delle opere e degli interventi di maggiore impatto realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale, impedendone, quindi, la sanatoria, e determinandone la demolizione con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

In tal caso è plausibile sostenere che il danno subito dall'aggiudicatario potrebbe ritenersi ragionevolmente ricompreso nell'abbattimento forfetario al valore ordinario dei beni ex art. 568, secondo comma, C.P.C., non potendo garantire, in questa sede, l'assenza di vizi della cosa venduta.

5.5 Attestazione della agibilità [sostituisce il § 12.3.7 della perizia in atti].

Il costo delle attività necessarie per l'attestazione dell'agibilità dell'intero complesso immobiliare, che prevedono la verifica e/o il collaudo degli impianti, le verifiche e gli adempimenti per la prevenzione incendi, e che potranno essere estese anche al rinnovo delle autorizzazioni allo scarico dei reflui nelle acque superficiali, ovvero al rilascio delle asseverazioni sostitutive, nonché degli oneri previdenziali e fiscali, ma al netto dei tributi e/o dei diritti da corrispondere agli Enti interessati, può essere valutato, seppure solo sommariamente, in €12.000,00 circa.

Al riguardo si evidenzia che risultano depositati presso l'Ufficio Vigilanza e Controllo sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria i seguenti certificati di collaudo statico ex art. 7 della Legge 05/11/1971, n°1086:

- 1) Certificato di collaudo dell'edificio "A", depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni in data 03/08/1992 al prot. n°1485, pratica n°684/1991 [allegato 11.1],
- 2) Certificato di collaudo dell'edificio "B", depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni in data 03/08/1992 al prot. n°1486, pratica n°683/1991 [allegato 11.2],
- 3) Certificato di collaudo della piscina, depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni in data 12/08/1992 al prot. n°1501, pratica n°686/1992 [allegato 11.3],
- 4) Certificato di collaudo dell'edificio servizi [piani interrato e seminterrato dell'edificio "A"], depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni in data 12/08/1992 al prot. n°1529, pratica n°327/1992 [allegato 11.4].

5.6 Detrazioni al valore ordinario dei beni [sostituisce il § 12.3.9 della perizia in atti].

**TABELLA 10** - Correzioni alla stima per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale.

Correzione alla stima	Valore [€.]
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "A"	€ 19.900,00 +
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "B"	€ 154.500,00 +
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "C"	€ 140.500,00 +
Rimessa in pristino recinzione campo da gioco polivalente	€ 550,00 +
Rimessa in pristino trincea gruppo elettrogeno	€ 950,00 +
Attestazione dell'agibilità	€ 12.000,00 +
Regolarizzazione catastale	€ 4.700,00 =
<b>Importo complessivo delle detrazioni per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale</b>	<b>€ 333.100,00</b>

## 6. Aggiornamento dello stato dei luoghi a seguito dei furti verificatesi.

Il complesso immobiliare è stato oggetto di furti di rame con i quali sono stati asportati tutti i canali di gronda, molti dei discendenti pluviali dei tre edifici, fatta eccezione per uno dell'edificio "A", all'angolo nord – ovest, ed uno dell'edificio "C" sul prospetto nord – ovest che non smaltisce le acque meteoriche ma verosimilmente altre acque reflue provenienti dall'interno, ed un numero consistente delle tubazioni dell'impianto di condizionamento della sala ristorante vetrata al piano terra dell'edificio "A", e degli impianti di condizionamento e della linea principale di distribuzione dell'acqua calda sanitaria dell'edificio "B", che devono pertanto ritenersi fuori uso.

L'entità del danno cagionato con l'asportazione dei canali di gronda e dei discendenti pluviali, computato attraverso la somma del costo delle opere da realizzare e delle lavorazioni da porre in essere per la loro reintegrazione con prodotti analoghi per forma e dimensioni, ma di diverso materiale, al solo scopo di ripristinare la funzionalità della raccolta e dello smaltimento delle acque meteoriche, ed in applicazione del prezzario dei lavori pubblici regionale pubblicato con D.G.R. 24/01/2024, n°49, può essere sommariamente stimato in una somma non inferiore ad €.10.000,00, oltre oneri di legge, così ripartito:

- i. Edifici "A" e "B", €.7.000,00 complessivi,
- ii. Edificio "C", €.3.000,00.

Quanto alla manomissione degli impianti, in considerazione delle valutazioni espresse al § 12.2.1 della perizia in relazione alla vetustà e dello stato di conservazione degli edifici, per effetto delle quali la riattivazione della funzione ricettiva potrà avvenire soltanto a seguito di consistenti interventi di ristrutturazione, si ritiene che non incida in maniera apprezzabile sul valore del complesso, al punto da non meritare che se ne stimi il danno.

Appare complessa, invece, la valutazione, qualitativa, quantitativa e, conseguentemente, economica, degli effetti sulle pareti esterne degli edifici che verosimilmente potrebbero derivare, nel lungo periodo, dall'assenza dei canali di gronda, per l'impossibilità di conoscere il tempo che presumibilmente sarà impiegato per la vendita del lotto; con quale modalità le acque non raccolte dai canali di gronda si riverseranno sulle pareti, soprattutto in occasione di piogge intense; e se, specialmente nel caso dell'edificio "C", in cui la copertura è priva dello sporto della gronda, si possano verificare delle infiltrazioni attraverso il giunto della parete esterna con il solaio di copertura.

Si ritiene, pertanto, che sarebbe opportuno che la procedura procedesse al ripristino dei canali di gronda e dei discendenti pluviali dell'edificio "C", sostenendone direttamente l'onere.

Il costo presunto per la reintegrazione dei canali di gronda e dei discendenti degli edifici "A" e "B" sarà detratto, invece, dal valore ordinario dei beni.

In occasione del sopralluogo del 5 dicembre scorso è stato inoltre riscontrato l'aggravarsi del dissesto del corpo scala esterno di accesso al primo piano dell'edificio "C", già segnalato al § 7.3 della perizia in atti, tanto da aver causato l'aumento dell'ampiezza della lesione nel pavimento e da aver prodotto la frattura del parapetto del pianerottolo da entrambi i lati.

## 7. Prezzo a base d'asta del lotto [sostituisce il § 12.4 della perizia in atti].

TABELLA 11 - Prezzo a base d'asta del lotto

Fabbricato/Altro tipo di bene/Terreno/Correzione alla stima	Consistenza [mq] - [mc]	Valore unitario [€/mq] - [€/mc]	Valore complessivo [€.]
Edificio "A"	1.164,30 x	620,00 =	€ 721.900,00 +
Edificio "B"	490,30 x	620,00 =	€ 304.000,00 +
Edificio "C"	182,70 x	620,00 =	€ 113.300,00 +
Cabina elettrica	21,00 x	330,00 =	€ 7.000,00 +
Piscina	199,40 x	120,00 =	€ 24.000,00 +
Campo da gioco polivalente	816,00 x	19,00 =	€ 15.600,00 +
Area di corte con pavimentazione in graniglia	3.200,00 x	5,50 =	€ 17.600,00 +
Area di corte superficie inerbita spontaneamente	23.130,00 x	3,50 =	€ 81.000,00 =
Valore complessivo dei fabbricati e delle pertinenze (1)			€ 1.284.400,00 +
Valore di mercato della potenzialità edificatoria residua (2)	2.000,00 x	94,00 =	€ 188.000,00 =
Valore del complesso a destinazione turistico-ricettiva (3) = (1) + (2)			€ 1.472.400,00 +
Valore di mercato dei terreni agricoli o non edificabili (4)	2.420,00 x	2,00 =	€ 4.900,00 =
<b>Valore complessivo del lotto (5) = (3) + (4)</b>			<b>€ 1.477.300,00</b>
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "A"			€ 19.900,00 +
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "B"			€ 154.500,00 +
Regolarizzazione urbanistico - edilizia edificio "C"			€ 140.500,00 +
Rimessa in pristino recinzione campo da gioco polivalente			€ 550,00 +
Rimessa in pristino trincea gruppo elettrogeno			€ 950,00 +
Attestazione dell'agibilità			€ 12.000,00 +
Regolarizzazione catastale			€ 4.700,00 =
<b>Importo complessivo delle detrazioni per regolarizzazioni urbanistico - edilizie e catastali (6)</b>			<b>€ 333.100,00</b>
Danno presunto causato dall'aportazione dei canali di gronda e dei discendenti pluviali degli edifici "A" e "B" (7)			€ 7.000,00
Abbattimento forfetario del 15% del valore ordinario di stima dei fabbricati ex art. 568 C.P.C. (8)			€ 192.700,00
Abbattimento forfetario del 10% del valore ordinario di stima dei terreni ex art. 568 C.P.C. (9)			€ 500,00
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto (10) = (5) - (6) - (7) - (8) - (9)</b>			<b>€ 944.000,00</b>

[euronovecentoquarantaquattromilavirgolazeroesimesimi]

L'adeguamento alla stima per l'assenza di garanzia per i difetti di quanto posto in vendita, ex articolo 568, comma 2, del Codice di Procedura Civile, e per altre fattispecie di condizioni non ordinarie dei beni, è contenuto nell'abbattimento forfetario fissato dal quesito peritale nella percentuale del 15% del valore dei fabbricati e del 10% del valore dei terreni.

## 8. Ulteriori allegati.

- 1) Rilievi fotografici effettuati nel corso del sopralluogo del 5 dicembre 2024.

Orvieto, 9 dicembre 2024.

**L'ESPERTO ALLA STIMA**  
**ARCH. IUNIOR MORENO POLLEGGIONI**  
 matr. 589 dell'Albo degli Architetti PPC  
 della Provincia di Terni – sezione B

[documento firmato digitalmente conforme all'originale]