

Consistenza

Per la valutazione della consistenza ho calcolato sia la superficie utile netta sia la superficie lorda. Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto.(allegati 45-46)

A piano terra ho distinto la parte destinata a magazzino dalla parte destinata a opificio in quanto con grado di finitura differente. La superficie della scala di accesso all'appartamento è stata calcolata in proiezione orizzontale una volta sola ed abbinata all'appartamento anche se è bene comune dell'abitazione con l'opificio. La superficie del piazzale è stata calcolata come differenza tra la superficie catastale dell'intero lotto e la superficie coperta dell'immobile.

OPIFICIO E MAGAZZINO

Superficie netta

- Opificio	mq. 277,47
- Magazzino	<u>mq. 144,85</u>
Sommano	mq. 422,32

Superficie lorda

- Opificio	mq. 315,15
- Magazzino	<u>mq. 150,12</u>
Sommano	mq. 465,27

ABITAZIONE

Superficie netta

- Appartamento	mq. 102,94
- Balcone	mq. 28,00
- Scala	<u>mq. 10,50</u>
Sommano	mq. 141,44

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Superficie lorda

- Appartamento mq. 122,74
- Balcone mq. 31,08
- Scala mq. 13,16
- Sommano mq. 166,98



PIAZZALE

Superficie lorda = Superficie netta = mq. 2.145,00

QUESITO N°8 – Accerti la conformità ... con il pignoramento ...

Le difformità riscontrate rispetto al pignoramento sono state oggetto delle operazioni effettuate dal sottoscritto già descritte in risposta ai quesiti nn. 1 e 2 e riguardano :

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

1 – Diversa consistenza della proprietà, di cui al punto A) , distinta al catasto terreni al foglio 86 particella 98 che da mq. 11.488 passa a mq. 11.038

2 - Diversa consistenza e intestazione della proprietà, di cui al punto A), distinta al catasto terreni al foglio 86 particella 99 che da mq. 2.616 intestata a [REDACTED] [REDACTED] passa a mq. 3.066 intestata a [REDACTED]

La consistenza complessiva rimane comunque invariata.

3 - Diversa consistenza e intestazione della proprietà, di cui al punto A/2), già distinta al catasto fabbricati al foglio 86 particella 99 che da sub 3 categ C/2 di mq. 260 intestata a [REDACTED] che passa rispettivamente a sub 4 categ. C/2 di mq. 257 intestata a [REDACTED] e sub 5 categ. C/2 di mq. 2 intestata a [REDACTED]

4 - I beni di cui ai punti A/1 e A/2 così variati hanno in comproprietà il bene Comune Non Censibile individuato in catasto fabbricati al foglio 86 particella 99 sub 1.



Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

5 – Diversa descrizione della localizzazione dei terreni di cui ai punti B – B/1 che già descritti confinanti con strada [REDACTED] in realtà sono confinanti con [REDACTED] fiume Paglia e strada Ponte Gregoriano.

6 – Il bene di cui al punto B/1 già distinto al foglio 43 particella 74 Ente Urbano passa al catasto fabbricati di cui al foglio 43 particella 74 sub 1 categ. A/2 classe 3, e al foglio 43 particella 74 sub 2 categ. D/10.

7 – Il bene di cui al punto B/3 già distinto al foglio 44 particella 34 Ente Urbano passa al catasto fabbricati di cui al foglio 44 particella 34 categ. D/10.

Immobili di cui al punto C

8 - I beni di cui al punto C) hanno in comproprietà il bene Comune Non Censibile individuato in catasto fabbricati al foglio 90 particella 283 sub 4 (già sub 1).

NB: In merito alla necessità di procedere alla rettifica del pignoramento, il Giudice verbalmente esprimeva il parere che non si rendeva necessario in quanto il pignoramento aveva comunque individuato i beni.

QUESITO N°9 – verifichi corrispondenza tra descrizione del cespite nel titolo di provenienza e lo stato attuale dei luoghi

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza ho verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi.

Le difformità riscontrate riguardano alcuni abusi edilizi su cui riferisco nel quesito 14.

QUESITO N°10- segnali se l'identificativo catastale includa porzioni aliene, comuni o non pignorate

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

I beni di cui ai punti A, A/1, A/2 precedentemente descritti non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

I beni di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5 precedentemente descritti non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

Immobili di cui al punto C

I beni di cui al punto C precedentemente descritto non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

QUESITO N°11- precisi se l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Gli immobili non provengono da maggiori consistenze poi frazionate.

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Gli immobili non provengono da maggiori consistenze poi frazionate.

Immobili di cui al punto C

Gli immobili non provengono da maggiori consistenze poi frazionate.

QUESITO N°12 – proceda ove necessario a variazioni e aggiornamento del catasto

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

La planimetria catastale di cui all'immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 2 categoria C/1 presenta delle difformità rispetto allo stato rilevato che però per essere modificata richiede, per i motivi descritti nel successivo quesito 14, titoli abilitativi da parte del Comune di Acquapendente.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

La planimetria catastale di cui dell'immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 4 e 5 categoria C/2 non presenta difformità rispetto allo stato rilevato anche se l'immobile presenta delle difformità urbanistiche che richiedono una sanatoria come descritto nel successivo quesito 14.

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Le planimetrie catastali di cui agli immobili distinti in catasto al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2, al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10 presentano delle difformità rispetto allo stato rilevato che però per essere modificate richiedono, per i motivi descritti nel successivo quesito 14, titoli abilitativi da parte del Comune di Acquapendente.

Immobili di cui al punto C

Le planimetrie catastali di cui al foglio 90 particella 283 sub 2 categoria D/8 e al foglio 90 particella 283 sub 3 categoria A/2 presentano delle difformità rispetto allo stato rilevato che però per essere modificate richiedono, per i motivi descritti nel successivo quesito 14, titoli abilitativi da parte del Comune di Acquapendente.

QUESITO N°13 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Lo strumento urbanistico comunale, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 32) e nello stralcio del P.R.G e della Norme Tecniche di Attuazione (allegato 76) prevede per l'area su cui insistono i due immobili di cui al foglio 86 particella 99 sub 2 categoria C/1 e al foglio 86 particella 99 sub 4 e 5 categoria C/2, la

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

destinazione residenziale con vocazione turistica quindi le destinazioni d'uso in essere sono compatibili con le previsioni del Piano Regolatore.

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Lo strumento urbanistico comunale, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 32), e nello stralcio del P.R.G e della Norme Tecniche di Attuazione (allegato 77) prevede, per l'area su cui insistono gli immobili distinti in catasto al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2, al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10, la destinazione all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura e al turismo rurale quindi le destinazioni d'uso in essere sono compatibili con le previsioni del Piano Regolatore

Immobili di cui al punto C

Lo strumento urbanistico comunale, così come riportato nello stralcio del P.R.G e della Norme Tecniche di Attuazione (allegato 77) per l'area su cui insistono i due immobili di cui al foglio 90 particella 283 sub 2 categoria D/8 e al foglio 90 particella 283 sub 3 categoria A/2, prevede la possibilità di costruire immobili con destinazione artigianale - industriale con alloggio per il custode.

L'immobile costruito è conforme alla destinazione d'uso previsto dalle norme urbanistiche.

QUESITO N°14 – verifica conformità

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente ho estratto la seguente documentazione esistente relativa alla costruzione dell'**immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 2 categoria C/1:**

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

1 – pratica del 1968 consistente soltanto in un disegno che rappresenta un ambiente destinato a “sala convegno-segreteria-armeria” della superficie lorda di circa mq. 50,16 e bagni della superficie lorda di mq. 8,99 per un totale di mq. 59,15.(allegato 47)

2 – Concessione Edilizia n. 05/1985 rilasciata il 21/01/85 pratica n. 122/1984 (allegato 48) con la quale il Comune autorizzava la ricostruzione di un forno. Nella planimetria è rappresentato un edificio ad un piano della superficie lorda complessiva di mq. 146,18 quindi maggiore della precedente pratica che era di mq. 59,15. Non si è trovata traccia di Concessione rilasciata tra il 1968 ed il 1985 con la quale si autorizzava detto aumento di superficie. Comunque avendo il Comune rilasciato la Concessione n. 05/85 di fatto ha convalidato che il fabbricato non era fino a questa data abusivo altrimenti non avrebbe rilasciato la Concessione anche se si riferiva alla sola ricostruzione del forno.

3 – Domanda di Condono edilizio (allegato 49) presentato in data 01/04/1986 protocollo 2542 pratica 377/86 dal sig. Angelo Marroni. La richiesta di condono è relativa ad una superficie da condonare di mq. 108,56 adibita ad attività commerciale. Risulta agli atti una richiesta da parte del Comune di Acquapendente di documentazione integrativa consegnata a mano al sig. ██████████ in data 12/05/97. Risulta che solo parte dei documenti richiesti sono stati inviati al Comune. Nella pratica risultano agli atti: il nulla-osta della Provincia di Viterbo relativo al vincolo idrogeologico prot. 9460 del 03/09/99, atto notaio Teodoro Orzi di Viterbo del 27/05/97 registrato il 13/06/97, trascritto a Viterbo il 03/06/97 al n. 4967 con il quale il sig. ██████████ entrava nella proprietà del bene oggetto di condono a seguito di permuta con i signori ██████████ ██████████ eredi di ██████████ deceduto il ██████████, **Certificato di idoneità sismica** a firma dell'ing. ██████████ del 05/04/2008, planimetria a firma dell'ing. ██████████ depositata al Comune di Acquapendente in data 03/04/08 protocollo 3930 a nome degli eredi di ██████████ nel frattempo deceduto. **Pertanto la pratica di Condono non si è conclusa.**

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

4 - Concessione edilizia n. 35/88 rilasciata il 06/05/88, pratica n. 15/88 (allegato 50) relativa all'ampliamento e variazione di destinazione d'uso del locale.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dal sottoscritto, la planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia rilasciata n. 35/88 del 06/05/88 ho rilevato quanto segue.

L'immobile, come da rilievo da me effettuato, corrisponde, salvo modeste modifiche interne, alla planimetria catastale ma **corrisponde solo in parte alla Concessione n. 35/88, presentando quindi delle difformità che riguardano :**

1 – trasformazione di un portico aperto in un volume adibito a sala ristorante della superficie lorda di circa mq. 29,92 e volume di circa mc. 95,74.

2 – costruzione di un portico nella zona di ingresso di circa mq. 17,55

3 – costruzione di un piccolo volume dietro il forno di superficie lorda di circa 7,02 mq. e volume di circa 22,46 mc.

4 – costruzione di un volume in ampliamento della sala ristorante, di cui al punto 1, di superficie lorda di circa mq. 12,32 e volume di circa 39,42 mc.

5 – costruzione di un grande portico nella zona ristorante di circa mq. 154,00

Gli abusi di cui ai punti 1 e 2 sono stati fatto oggetto di domanda di Condonò non concluso come descritto in precedenza.

Gli abusi di cui ai punti 3 – 4 e 5 non sono stati fatto oggetto di domanda di condono.

Le parti difformi alla Concessione n. 35/88 sono state evidenziate sul rilievo (allegato 36)

Interpellato dal sottoscritto l'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente sulla possibilità di condonare i cinque abusi, il dirigente ing. [REDACTED] con nota del 26/02/2015 prot. 3286 del 25/03/2015 (allegato 51) precisava che quanto segue :

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

1 - "la pratica di condono edilizio, registrata al protocollo n. 2542 del 01/04/1986 pratica n. 377/86 non è conclusa per carenza di documentazione.

2 – in linea generale l'abuso edilizio commesso potrebbe ritenersi condonabile previa verifica più dettagliata della documentazione mancante per l'istruttoria. Gli oneri concessori da versare per concludere il condono edilizio sono dati :

a) Dal costo di costruzione da calcolare in base alle tabelle regionali di cui al D.M.

10/05/1977 – costo di costruzione previsto dal comune di Acquapendente al mq.

euro 288,22

b) Dall'urbanizzazione 1° e 2° pari rispettivamente al Euro 3,48/mc. e euro 2,58/mc.

per le nuove costruzioni ed euro 1,16/mc. e euro 0,86/mc. per le ristrutturazioni.

3 – Allo scrivente non risultano denunce di Inizio attività a sanatoria per il portico (vedi precedente punto 5)

4 – Per l'eventuale sanatoria del portico, dal punto di vista degli oneri concessori, lo stesso è soggetto al versamento da calcolarsi come sopra (essendo S.N.R. la superficie si calcola al 60%), poi c'è da applicare la sanzione prevista dall'art. 22 della L.R.n. 15 dell/11/08/2008.

5 – Per il fabbricato in oggetto, agli atti dello scrivente ufficio **non risulta alcun certificato di agibilità**. Per quanto riguarda la documentazione necessaria per il rilascio è possibile consultare e stampare l'elenco dei documenti disponibile sul sito del comune.

6 – Gli elaborati presentati ad integrazione della domanda di condono sono errati, vedi pratica edilizia n. 122/84 e pratica edilizia n. 15/1988 e situazione ante 1968 ([REDACTED] o precedente proprietario). Gli abusi riscontrati sono:

- Portico
- Chiusura portico cottura più ampliamento
- Ampliamento magazzino

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

- Probabile realizzazione altro piccolo portico di fronte al forno (modificato porta)

7 – Dalla Concessione edilizia n. 35/1988 (Pratica edilizia n. 15/1988) la destinazione del fabbricato di cui trattasi risulta parte a Ristoro e parte a Lavorazione e Rivendita Prodotti Aziendali)

8- Il Certificato di Idoneità statica risulta regolarmente depositato presso la Regione Lazio – Ufficio Genio Civile di Viterbo, ma lo scrivente ufficio non ha documentazione per stabilire cosa riguardi nello specifico.”

Per quanto riguarda la costruzione dell'immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 4 e 5 categoria C/2, dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente ho estratto la seguente documentazione :

- Concessione Edilizia n. 16/1992, rilasciata il 18/02/1992, pratica n. 100/1991(allegato 52). Detta Concessione prevedeva la costruzione di un capannone tamponato, con destinazione deposito carni suine, con struttura in acciaio, della superficie di mq. 260, altezza m. 3 , volume di 988,38 mc. da realizzare sul terreno di cui al foglio 86 particelle ex 1 ed ex 52 della superficie complessiva di mq. 14.160.

In realtà di detto manufatto è stata realizzata solo la struttura in acciaio e la pavimentazione in calcestruzzo, della superficie di 260 mq., come previsto nel progetto approvato, ma non è stato tamponato quindi è stata realizzata una tettoia aperta e non un volume.

La difformità riscontrata non è quanto sopra esposto, in quanto è stata realizzata solo la struttura ed il pavimento e quindi solo una parte di quanto assentito, ma quella che **il manufatto è stato realizzato non sulle particelle indicate in Concessione** (ex 1 ed ex 52 del foglio 86) ma sulla particella 99 foglio 86 sempre della stessa proprietà. **Pertanto la tettoia realizzata risulta abusiva.** L'abuso è stato evidenziato sulla tavola di rilievo con

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

il n. 6. Interpellato dal sottoscritto l'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente sulla possibilità di condonare il manufatto, il dirigente ing ██████████ con nota del 26/02/2015 prot. 3287 del 25/03/2015 (allegato 53) precisava che *“la tettoia abusiva sembra condonabile ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 e art. 40 comma 6 della L.47/1985. Per quanto riguarda gli oneri concessori, la stessa è soggetta al versamento del costo di costruzione da calcolarsi in base alle tabelle regionali di cui al D.M. 10/05/1977 – costo di costruzione previsto dal Comune di Acquapendente al mq. euro 288,22 (essendo S.N.R. la superficie si calcola al 60 %), poi c'è da applicare la sanzione prevista dall'art. 22 della L.R. n. 15 dell'11/08/2008”*

Conclusioni :

da quanto sopra esposto gli immobili possono essere condonati. Gli oneri ed i costi ammontano a circa €. 33.624 come da stima allegata (allegato 54)

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente ho estratto la seguente documentazione esistente relativa alla costruzione degli **immobili distinti in catasto al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2, al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10:**

- 1 – Pratica Edilizia n. 25/1975
- 2 – Pratica Edilizia n. 109/1976
- 3 – Pratica Edilizia n. 86/1978
- 4 – Pratica Edilizia n. 135/1981
- 5 - Pratica Edilizia n. 115/1984
- 6 - Pratica Edilizia n. 12/1985
- 7 – Condono Edilizio n. 382/1986
- 8 - Pratica Edilizia n. 93/1989

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

- 9 - Pratica Edilizia n. 94/1989
- 10 - Pratica Edilizia n. 95/1989
- 11 - Pratica Edilizia n. 17/1994
- 12 - Pratica Edilizia n. 43/1995
- 13 - Pratica Edilizia n. 60/2004



Di dette pratiche quelle relative all'immobile di cui al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2 sono le seguenti :

1 – Pratica Edilizia n. 25/1975,(allegato 55) del 05/10/1976 con la quale il Comune di Acquapendente rilasciava il Permesso di Costruire un fabbricato agricolo adibito a magazzino e di un fabbricato adibito a ovile. Il fabbricato agricolo concesso corrisponde, con qualche difformità successivamente descritta, agli attuali piani seminterrato e terra. L'ovile corrisponde a parte del fabbricato di cui **al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 corpo 5.**

2 - Pratica Edilizia n. 135/1981, (allegato 56) Concessione n. 76/1985 rilasciata il 23/10/1985 con la quale il Comune di Acquapendente autorizzava la trasformazione e l'ampliamento del fabbricato. In particolare rispetto alla precedente Pratica Edilizia n. 25/1975 il piano seminterrato rimane inalterato. Il piano terra viene ampliato e cambiata la destinazione d'uso da agricolo ad abitativo e viene aggiunto il piano primo sempre con destinazione abitativa.

3 – Richiesta di Condono Edilizio n. 382/1986 (allegato 57) protocollo 0227390510 con il quale il proprietario faceva richiesta di condono relativamente al piano primo realizzato in maniera difforme rispetto a quanto autorizzato con la Concessione n.76/85 e al piano secondo (sottotetto) realizzato senza Autorizzazione. **La richiesta di condono non si è conclusa per carenza di documentazione presentata.**

4 - Pratica Edilizia n. 93/1989 prot. 6971 del 05/10/89 (allegato 58) con la quale il proprietario chiedeva di fatto l'approvazione di quanto oggetto di domanda di condono di

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

cui al punto 3). **Detta pratica è stata respinta** dalla commissione Edilizia Comunale nella seduta del 03/11/1989 con la seguente motivazione : “ *La commissione sulla base delle planimetrie 1:10.000 e 1: 25.000 ritiene che l'immobile ricade nella zona sottoposta ai vincoli della Legge 1437/39 e della Legge 431/85 “corsi d'acqua” e pertanto gli indici utilizzati nei calcoli non possono essere applicati. La pendenza della copertura eccede la massima prevista nella normativa degli strumenti generali*”. Nonostante il diniego del Comune, detta pratica ottenne successivamente il parere favorevole dalla Regione Lazio, assessorato all'urbanistica e tutela dell'ambiente, con Determina n. 1765 del 08/05/1991, ma detto parere fu annullato con decreto del Ministero dei beni Culturali e Ambientali del 18/07/1991 protocollo n. 3065.

Pertanto il sottoscritto è del parere che anche il Condonò richiesto di cui al punto 3) di fatto non potrà essere rilasciato.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dal sottoscritto, la planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia rilasciata **Pratica Edilizia n. 135/1981**, Concessione n. 76/1985 ho rilevato quanto segue.

L'immobile allo stato attuale, come da rilievo, corrisponde solo in parte alla planimetria catastale **ma soprattutto non corrisponde in molte parti alla Pratica Edilizia n. 135/1981**, Concessione n. 76/1985, presentando quindi delle difformità che riguardano :

1 – Piano seminterrato.

Il piano seminterrato è stato realizzato con una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata infatti la superficie lorda realizzata per il magazzino è di circa mq. 169,57 mentre quella autorizzata è di mq. 155,52 quindi con una differenza in più di circa mq. 14,05. Essendo l'altezza interna realizzata di m. 2,90 corrispondente a quella autorizzata, il maggior volume considerando lo spessore del solaio risulta essere di circa :

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

mq. $14,05 \times 3,20 = \text{mc. } 46,40$

Il ripostiglio realizzato è di circa mq. 18,70 per una altezza interna di m. 1,90, mentre quello autorizzato era è di circa mq. 8,64 per una altezza interna di m. 2,90. A ciò corrisponde una maggiore superficie di mq. 10,06 ed un maggior volume di:

$18,70 \times 1,90 - 8,64 \times 2,90 = 35,53 - 25,06 = 10,47 \text{ mc.}$

La sagoma di ingombro è quindi variata mentre non è variata la destinazione d'uso.

La tettoia invece è stata realizzata per una superficie di mq. 36,12 inferiore rispetto a quella autorizzata di mq. 41,36.

2 – Piano terra.

Il piano terra è stato realizzato con una superficie superiore rispetto a quella autorizzata infatti la superficie lorda realizzata è di mq. 216,62 mentre quella autorizzata è di mq. 171,72 quindi con una differenza in più di mq. 44,90. Quindi il maggior volume realizzato, considerando lo spessore del solaio, risulta essere di circa:

mq. $44,90 \times 3,20 = \text{mc. } 143,68$

La difformità pertanto riguarda oltre al maggior volume la diversa sagoma di ingombro e di prospetto.

Sempre a piano terra è stato realizzato un portico di mq. 39,11 mentre era previsto nella concessione edilizia rilasciata un portico di mq. 72,90. Detta diminuzione è dovuta al fatto che parte di detto portico in parte è stato chiuso abusivamente come precedentemente descritto.

3 - Piano primo.

Il piano primo è stato realizzato con una superficie inferiore rispetto a quella autorizzata infatti la superficie lorda realizzata è di circa mq. 115,29 mentre quella

autorizzata è di circa mq. 144,36 quindi con una differenza in meno di mq. 29,07. Quindi il minor volume realizzato, considerando lo spessore del solaio, risulta essere di circa :

$$\text{mq } 29,07 \times 3,20 = \text{mc. } 93,02$$

La difformità pertanto riguarda la diversa sagoma di ingombro il prospetto in particolare per l'inclinazione del tetto.

Sempre a piano primo è stato realizzato un balcone di mq. 4,07 mentre nella concessione edilizia rilasciata erano previsti due balconi di superficie di mq. 6,48 quindi superiore ma e diversamente posizionato.

4 – piano secondo (sottotetto)

Il piano secondo è stato realizzato con una superficie di mq. 31,20. Nella Concessione edilizia rilasciata detto piano non era previsto e quindi è completamente abusivo. Le parti difformi a quanto autorizzato sono state evidenziate sul rilievo (allegato 37).

Rilevate le difformità sopra descritte il sottoscritto ha interpellato l'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente sulla possibilità di condonare il manufatto, il dirigente [REDACTED] [REDACTED] con nota del 26/02/2015 prot. 4178 del 16/04/2015 (allegato 59) precisava che:

1 – *La struttura originaria risulta autorizzata con L.E. n. 25 del 1975 come fabbricato agricolo, con concessione n. 76/85 del 23/10/1985 è stata modificata la destinazione d'uso da annesso agricolo ad abitazione.*

2 – *La pratica di condono edilizio, registrata al prot. llo n. 2547 del 01/04/1986 pratica n. 382/86 non è conclusa per carenza di documentazione e la pratica n. 93/89 abitazione, non è stata autorizzata;*

3 – *Dal rilievo presentato dall'ing. Bennati, risultano le seguenti difformità tra gli interventi autorizzati e quelli realizzati;*

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

- Il piano interrato risulta in piccola parte difforme;
- Il piano terra risulta parzialmente abusivo, sia nel volume che nella destinazione d'uso, essendo stato chiuso un portico ed essendo variate in piccola parte le misure rispetto al permesso autorizzato.
- Il piano primo e secondo risultano completamente abusivi.

4 – in linea generale l'abuso edilizio commesso potrebbe ritenersi condonabile a livello comunale, previa verifica più dettagliata della documentazione mancante per l'istruttoria. Anche se bisogna considerare la presenza dei vincoli sull'area in oggetto e quindi l'autorizzazione ed i relativi nulla osta da parte della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti. E' importante ricordare come in passato, in riferimento alla pratica 93/89 sia il Comune che la Soprintendenza abbiano espresso parere negativo sulla pratica, in particolare in considerazione del fatto che la copertura risultava difforme dallo strumento urbanistico vigente.

Gli eventuali oneri concessori da versare per concludere il condono edilizio sono dati :

- a- Dal costo di costruzione da calcolare in base alle tabelle regionali di cui al D.M. 10/05/1977 – costo di costruzione previsto dal Comune di Acquapendente al mq. Euro 288,22.
- b- dall'urbanizzazione I° e II° pari rispettivamente ad euro 3,48/mc. e euro 2,58/mc per le nuove costruzioni ed euro 1,16/mc e euro 0,86/mc. Per le ristrutturazioni.

5 – per il fabbricato in oggetto, agli atti dello scrivente ufficio **non risulta alcun certificato di agibilità**. Per quanto riguarda la documentazione necessaria per il rilascio è possibile consultare e stampare l'elenco dei documenti disponibile sul sito del comune”.

Da quanto tutto sopra esposto è estremamente complesso esprimere un parere certo sulla possibilità che l'immobile possa essere tutto o in parte condonato visto che,

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

ricadendo l'immobile in una zona dove insistono diversi vincoli come sopra descritti, oltre al parere del Comune devono essere richiesti i pareri a più Enti che spesso si esprimono in modo diverso come già riferito. per la pratica di cui al punto 4 – (Pratica Edilizia n. 93/1989) sulla quale la Regione ha espresso parere favorevole e il Ministero parere contrario. **Solo presentando il progetto al Comune e ai vari Enti e ottenute tutte le autorizzazioni necessarie si può avere la certezza sulla condonabilità degli abusi in tempi comunque lunghi. Pertanto il mio giudizio in merito secondo il principio di precauzione, intendendo con detto termine una condotta nel giudizio cautelativa per quanto riguarda le decisioni economiche sulla gestione di questioni scientificamente o tecnicamente controverse, è quello di ripristinare l'immobile, per quanto tecnicamente possibile, a quanto è stato autorizzato con la Pratica Edilizia n. 135/1981, Concessione n. 76/1985.**

Conclusioni :

Pertanto, per avere qualche possibilità di Condono occorre che :

- piano seminterrato, dove si sono realizzati circa mq.14,05 di magazzini in più, si dovrebbe sottrarre detta superficie ai magazzini trasformandola in portico aperto. Lo stesso per il ripostiglio, che è stato realizzato per circa mq. 10,06 in più, riducendolo di tale superficie.
- Piano terra dove si sono realizzati circa mq.44,90 in più si dovrebbe demolire lo studio e trasformare il bagno, il disimpegno e parte della cucina in portico come era previsto nella autorizzazione rilasciata.
- Piano primo, dove la superficie realizzata è inferiore a quella autorizzata ma in forma diversa, l'ufficio tecnico del comune nella sua nota dichiara che è completamente abusivo, il sottoscritto ritiene che una possibilità per ottenere un condono parziale potrebbe esserci se si demoliscono le parti che debordano dall'ingombro autorizzato, modificando però anche l'inclinazione delle falde del tetto

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

per la parte compresa nell'involuppo autorizzato, e non ricostruire quelle che, anche se a suo tempo autorizzate, non sono state realizzate in quanto, essendo ormai la concessione decaduta, oggi non avrebbero più la possibilità di essere autorizzate. Pertanto è necessaria la demolizione dello studio e del balcone nella ipotesi più favorevole e la demolizione dell'intero piano nell'ipotesi più sfavorevole così come espressa dall'ufficio tecnico del comune.

- Piano secondo realizzato in assenza di autorizzazione e quindi completamente abusivo necessita della sua completa demolizione.

Da quanto sopra esposto presupposto che l'immobile possa essere condonato è che si demoliscano le parti abusive relative a maggiori superfici e volumi realizzati comprendendo in via precauzionale anche l'intero piano primo. Gli oneri ed i costi ammontano a circa €. 101.077 come da stima allegata (allegato 60).

Per quanto riguarda gli immobili di cui **al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10, occorre esaminare separatamente le posizioni dei fabbricati contrassegnati con i numeri 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6**

FABBRICATO 1 :

Fa riferimento alle seguenti pratiche edilizie :

- Pratica Edilizia n. 115/1984 (allegato 61)
- Pratica Edilizia n. 12/1985 (allegato 62)
- Pratica Edilizia n. 43/95 (allegato 63)

- Con Pratica Edilizia n. 115/84 , Concessione edilizia n. 77 del 1984 del 07/12/1984 il Comune di Acquapendente concedeva la realizzazione di cinque capannoni agricoli ad uso porcilaia ed opere annesse per un volume complessivo di mc. 8.068,66.
- Con successiva Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985 il Comune autorizzava in variante rispetto alla precedente Concessione la costruzione di tre capannoni ad uso allevamento suinicolo per una cubatura di mc. 9.794,60. Quindi i precedenti cinque capannoni furono ridotti a tre ma con una maggiore cubatura complessiva.
- Quindi in data 08/04/95 prot. 3710 Pratica 43/95, il proprietario richiedeva in variante alla precedente pratica l'autorizzazione alla costruzione di una vasca interrata per l'alimentazione in continuo del silos per lo stoccaggio del mangime, la realizzazione di due silos metallici del diametro di m. 1,50 x 5,00 di altezza da posizionarsi all'ingresso della stalla per il parto. La copertura del corridoio aperto tra i capannoni destinati a stalla parto e stalla da ingrasso. La realizzazione di due tettoie sulle testate dei capannoni per consentire l'uscita all'aperto degli animali. La Commissione edilizia del Comune di Acquapendente nella seduta del 11/04/95 sospese la decisione in merito richiedendo i seguenti documenti : 1) *stralcio tavola P.T.P. , 2) Prospetti e Sezioni che subiscono modifiche, 3) Indicazione ubicazione immobili oggetto di varianti, 4) Indicazione delle Concessioni Edilizie originariamente costruiti.* Tale richiesta fu notificata al richiedente in data 04/05/1995. Non risulta agli atti del Comune che tale richiesta ha avuto seguito.

Pertanto l'esame della conformità tra quanto autorizzato e quanto

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

costruito l'ho fatto prendendo come riferimento l'ultima concessione rilasciata che è la Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985 e confrontandola con il rilievo diretto eseguito dal sottoscritto. Le parti difformi a quanto autorizzato sono state evidenziate sul rilievo (allegato 38).

Nel rilievo dei capannoni ho riportato sia le altezze esterne (H) che quelle interne (h). In particolare quelle esterne devono intendersi indicative in quanto non ho riscontrato sul posto dei piani di riferimento certi. Ai fini quindi delle verifiche tra quanto realizzato e quanto autorizzato ho ritenuto più idoneo verificare la corrispondenza delle superfici lorde in pianta e la sagoma di ingombro. Pertanto pur avendo nella relazione effettuato dei calcoli riportato sia i discostamenti delle superfici sia i discostamenti dei volumi, questi ultimi devono intendersi orientativi.

Dei tre capannoni autorizzati due sono strettamente collegati tra loro e sono stati accatastati al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10, contrassegnato sull'elaborato di piano al n. 1, il terzo invece al n. 2.

L'immobile allo stato attuale, come da rilievo, corrisponde solo in parte alla planimetria catastale ma soprattutto non corrisponde alla Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985. Il fabbricato 1 riportato nella planimetria catastale nel progetto autorizzato si compone di due corpi : corpo 3 e corpo 1 + 1/b

Le **dimensioni autorizzate** per il fabbricato n. 1 (nel progetto autorizzato contraddistinto come corpo 3) sono:

- $15,00 \times 80,00 = \underline{\text{mq. 1.200,00}} \times 2,90$

= mc. 3.480,00

- **Le dimensioni riscontrate** dal rilievo sono :

- $12,40 \times 80,10 = \text{mq. } 993,24 \times 2,90$

= 2.880,40 mc.

- $2,20 \times 15,60 = \text{mq. } 34,32 \times 1,80$

= 61,78 mc.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

$$- 2 \times 1,60 \times 80,10 = \underline{\text{mq. } 256,32} \times 1,80 = \underline{461,38 \text{ mc.}}$$

Sup mq. 1.283,88

$$V = 3.403,56 \text{ mc.}$$

$$- \text{Tettoia mq. } 35,65$$

Pertanto risulta :

$$- \text{una maggiore superficie realizzata di circa mq. } 1.283,88 - 1.200 = 83,88 \text{ mq.}$$

Le **dimensioni autorizzate** per il fabbricato n. 1 (nel progetto contraddistinto come corpo 1) sono:

$$- 20,25 \times 56,70 = \underline{\text{mq. } 1.148,17} \times 3,60 = \underline{\text{mc. } 4.133,43}$$

NB : nella superficie coperta il progetto autorizzato comprende una tettoia di m. 10,45 x 7,50 e un'area rettangolare di inviluppo di tre serbatoi delle dimensioni di 9,80 x 7,50 che è stata cubata per una altezza di m. 3,60.

- Le **dimensioni riscontrate** dal rilievo sono :

$$- 19,50 \times 25,20 = \text{mq. } 491,40 \times 3,60 = 1.769,04 \text{ mc.}$$

$$- 19,50 \times 8,30 = \text{mq. } 161,85 \times 3,60 = 582,66 \text{ mc.}$$

$$- 19,50 \times 7,30 = \text{mq. } 142,35 \times 2,00 = 284,70 \text{ mc.}$$

$$- 2,40 \times 4,60 = \text{mq. } 11,04 \times 2,15 = 23,74 \text{ mc.}$$

$$- 3,80 \times 7,90 = \text{mq. } 30,02 \times 2,00 = 60,04 \text{ mc.}$$

$$- 33,50 \times 3,60 = \text{mq. } 120,60 \times 2,85 = \underline{345,71 \text{ mc.}}$$

Sup = mq. 957,26

$$V = 3.063,89 \text{ mc.}$$

- Tettoia lato ingresso e inviluppo serbatoi (prevista nel progetto)

$$- 19,50 \times 7,30 = \underline{\text{mq. } 142,35} \times 4,20 = \underline{597,87 \text{ mc.}}$$

Sup = mq. 1.099,61

$$V = 3.661,76 \text{ mc.}$$

- **Tettoia lato ingresso non autorizzata = mq. 42,45**

- **Tettoia tra il corpo 3 ed il corpo 1 non autorizzata = 7,30x3,60=mq. 26,28**

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Pertanto pur risultando realizzata una minore superficie complessiva di circa mq. $1.148,17 - 1.099,61 = 48,56$ mq.

risultano difformi a quanto autorizzato le seguenti parti :

- una tettoia lato ingresso di mq. 42,45
- una tettoia tra corpo 1 e 3 di m. 26,28
- un volume tra il corpo 1 e 3 di mq. 120,60
- un volume tecnico lato destro ingresso di mq. 11,04
- un volume zona ingresso di mq. 30,02

Le dimensioni autorizzate per il fabbricato n. 1 (nel progetto contraddistinto come corpo 1/b) sono:

- $12,40 \times 25,45 = \text{mq. } 315,58 \times 3,00 = \underline{\text{mc. } 946,74}$

Le dimensioni riscontrate dal rilievo sono :

- $12,00 \times 25,20 = \text{mq. } 302,40 \times 2,50 = \text{mc. } 756,00$

Pertanto risulta :

- una minore superficie realizzata di circa mq. $315,58 - 302,40 = 13,18$ mq.
- un minore volume realizzato di circa $946,74 - 756,00 = 190,74$ mc.

Le parti difformi a quanto autorizzato sono state evidenziate nel rilievo (allegato 38)

Rilevate le difformità esposte, il sottoscritto ha interpellato l'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente, il dirigente ing. [REDACTED] con nota del 26/02/15 prot. 4178 del 16/01/15 (allegato 59) precisava che :

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Per quanto riguarda gli altri fabbricati realizzati in loc. Piana del marzante, si precisa che :

- A) eventuali modifiche interne a strutture concessionate possono essere sanate
- B) per eventuali modifiche esterne a strutture concessionate è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti
- C) per quanto riguarda strutture mai concessionate si precisa che difficilmente potranno essere sanate trovandoci in zona E2 del vigente strumento urbanistico e che comunque anche in questo caso è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti.

Da quanto sopra esposto è estremamente complesso esprimere un parere certo sulla possibilità che l'immobile possa essere tutto o in parte condonato visto che, ricadendo l'immobile in una zona dove insistono diversi vincoli come sopra descritti, oltre al parere del Comune devono essere richiesti i pareri a più Enti che spesso si esprimono in modo diverso come già riferito per la pratica di cui al punto 4 - **Solo presentando il progetto al Comune e ai vari Enti preposti e ottenute tutte le autorizzazioni necessarie si può avere la certezza sulla condonabilità degli abusi in tempi comunque lunghi.** Pertanto il mio giudizio in merito secondo il principio di precauzione, intendendo con detto termine una condotta nel giudizio cautelativa per quanto riguarda le decisioni economiche sulla gestione di questioni scientificamente o tecnicamente controverse, è quello di **ripristinare gli immobili, per quanto tecnicamente possibile, a quanto è stato autorizzato con la Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985.**

Conclusioni :

Pertanto, per avere qualche possibilità di Condono occorre che :

- 1 - Nel corpo 3 sia demolita una porzione del capannone di circa mq.83,88**
- 2 - Nel corpo 1 sia demolita una tettoia lato ingresso di circa mq. 42,45**

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

- 3 – Tra corpo 1 e 3 sia demolita una tettoia di m. 26,28
- 4 - Tra il corpo 1 e 3 sia demolito un volume di mq. 120,60
- 5 - Sia demolito un volume tecnico lato destro ingresso di mq. 11,04
- 6 - Sia demolito un volume zona ingresso di mq. 30,02

Quindi per complessivi mq. 245,54 di capannoni e mq. 68,73 di tettoie.

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 –

4 - 5 e 6 (allegato 66)

FABBRICATO 2 :

E' stato realizzato a seguito di rilascio di autorizzazione di cui alla Pratica Edilizia n. 12/1985 (allegato 62), Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985 il Comune autorizzava in variante rispetto alla precedente Concessione la costruzione di tre capannoni ad uso allevamento suinicolo per una cubatura di mc. 9.794,60. Quindi i precedenti cinque capannoni furono ridotti a tre anche se con maggiore cubatura complessiva. Due dei tre sono stati accatastati nel modo sopra descritto **al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10, contrassegnato sull'elaborato di piano al n. 1, il terzo invece al n. 2.**

Le dimensioni autorizzate per il fabbricato n. 2 erano di 15,20 x 25,20 = **mq. 383,04.**

L'altezza di m. 3,00 e quindi il volume pari a : mq. 383,04 x 3,00 = mc. 1.149,12

Le dimensioni riscontrate dal rilievo sono :

12,30 x 25,50	= mq. 313,65	x 3,00	= mc. 940,95
(27,00 + 25,50) x 1,60	= <u>mq. 84,00</u>	x 1,60	= <u>mc. 134,40</u>
Superficie =	mq.397,65	V	= mc. 1.075,35

Quindi la superficie di pianta realizzata pari a mq. 397,65 è maggiore di quella autorizzata pari a mq. 383,04, di mq. 14,61 mentre il volume costruito di mc. 1.075,41 è

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

inferiore a quello autorizzato pari a mc. 1.149,12. Non risulta autorizzata la tettoia aperta di mq. 63,10 posta in adiacenza al capannone.

Rilevate le difformità esposte, il sottoscritto ha interpellato l'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente. Il dirigente ing. [REDACTED] con nota del 26/02/15 prot. 4178 del 16/04/15 (allegato 59) precisava che :

Per quanto riguarda gli altri fabbricati realizzati in loc. Piana del marzante, si precisa che :

- A) eventuali modifiche interne a strutture concessionate possono essere sanate*
- B) per eventuali modifiche esterne a strutture concessionate è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti*
- C) per quanto riguarda strutture mai concessionate si precisa che difficilmente potranno essere sanate trovandoci in zona E2 del vigente strumento urbanistico e che comunque anche in questo caso è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti.*

Da quanto tutto sopra esposto è estremamente complesso esprimere un parere certo sulla possibilità che l'immobile possa essere tutto o in parte condonato visto che, ricadendo l'immobile in una zona dove insistono diversi vincoli come sopra descritti, oltre al parere del Comune devono essere richiesti i pareri a più Enti che spesso si esprimono in modo diverso come già riferito per la pratica di cui al punto 4 - **Solo presentando il progetto al Comune e ai vari Enti preposti e ottenute tutte le autorizzazioni necessarie si può avere la certezza sulla condonabilità degli abusi in tempi comunque lunghi.** Pertanto il mio giudizio in merito secondo il principio di precauzione, intendendo con detto termine una condotta nel giudizio cautelativa per quanto riguarda le decisioni economiche sulla gestione di questioni scientificamente o tecnicamente controverse, è quello di **ripristinare gli immobili, per quanto tecnicamente possibile,**a

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

quanto è stato autorizzato con la Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985.

Conclusioni :

Pertanto, per avere qualche possibilità di Condono occorre che :

1 - sia demolita la tettoia di mq. 63,10 non autorizzata

2 – sia demolito parte del capannone per una superficie di mq. 14,61

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66)

FABBRICATO 3 :

Non risultano all’ufficio tecnico del Comune autorizzazioni pertanto detto capannone risulta abusivo e soggetto a demolizione.

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66)

FABBRICATO 4 :

Non risultano all’ufficio tecnico del Comune autorizzazioni pertanto detto capannone risulta abusivo e soggetto a demolizione.

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66)

FABBRICATO 5 :

Fa riferimento alle seguenti pratiche edilizie :

- Pratica Edilizia n. 25/1975 (allegato 55)
- Pratica Edilizia n. 109/1976 (allegato 64)
- Pratica Edilizia n. 95/1989 (allegato 65)

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Con la Pratica n. 25/1975 del 05/10/1976 (allegato 55) il Comune di Acquapendente rilasciava il Permesso di Costruire un fabbricato agricolo adibito a magazzino e di un fabbricato adibito ad ovile. Per il fabbricato agricolo adibito a magazzino ho già riferito precedentemente nell'esame dell'immobile di cui al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2. Per quanto riguarda l'ovile l'autorizzazione riguardava la costruzione di un manufatto delle dimensioni di mq. 77,16 con tetto ad una falda con altezza variabile da 2,25 a 2,90.

Con la Pratica Edilizia n. 109 del 20/11/1976 (allegato 64) il Comune di Acquapendente autorizzava l'ampliamento dell'ovile di mq. 57,93 con tetto ad una falda con altezza variabile da 3,10 a 4,50.

Con la Pratica Edilizia n. 95/1989 protocollo n. 6973 del 05/10/89 (allegato 65) il proprietario chiese di poter ristrutturare l'immobile. Detta pratica non ha avuto seguito. Non è stata rilasciata autorizzazione. Non sono presenti in atti documenti che attestino la motivazione.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dal sottoscritto, la planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia rilasciata Pratica n. 109 del 20/11/1976, ho rilevato quanto segue.

L'immobile allo stato attuale, come da rilievo, corrisponde alla planimetria catastale **ma non corrisponde alla Pratica Edilizia** n. 109 del 20/11/1976, , presentando quindi delle difformità che riguardano :

- L'ingombro del fabbricato che come da Concessione doveva essere di dimensioni 11,20 x 15,50 = **mq. 173,60** mentre nella realtà è di circa 12,70 x 15,60= mq. **198,12** con un incremento della superficie di mq. 24,52.
- Le altezze realizzate invece sono inferiori a quelle autorizzate. Da concessione dovevano essere 2,25-2,90 e 3,10-4,50 nella realtà sono 2,10-2,90 e 2,10-3,30.
- Anche la cubatura realizzata è inferiore a quella autorizzata di mc. 35,53 , infatti :

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

$$\begin{aligned} \text{Cubatura autorizzata} &= 77,16 \times (2,25 + 2,90) : 2 &&= \text{mc. } 198,69 \\ &100,19 \times 4,50 &&= \underline{\text{mc. } 450,85} \end{aligned}$$

mc. 649,54

$$\begin{aligned} \text{Cubatura realizzata} &= 5,40 \times 15,60 \times (2,10 + 3,15) : 2 &&= \text{mc. } 221,13 \\ &7,30 \times 15,60 \times (2,40 + 4,50) : 2 &&= \underline{\text{mc. } 392,88} \end{aligned}$$

mc. 614,01

- Su un lato della costruzione è stata realizzata una tettoia aperta di mq. 29,00. Non risulta agli atti del comune nessuna autorizzazione in merito.

- Per quanto riguarda la destinazione d'uso nel sopralluogo ho riscontrato che parte dell'immobile è utilizzato come abitativo- ufficio-spogliatoio (allegato 42). Non risulta agli atti del Comune nessuna autorizzazione al cambio di destinazione d'uso pertanto il cambiamento di destinazione d'uso è abusivo.

Rilevate le difformità esposte, il sottoscritto ha interpellato l'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente. Il dirigente ing. [REDACTED] con nota del 26/02/15 prot. 4178 del 16/04/15 (allegato 59) precisava che :

Per quanto riguarda gli altri fabbricati realizzati in loc. Piana del Marzante, si precisa che :

- A) eventuali modifiche interne a strutture concessionate possono essere sanate*
- B) per eventuali modifiche esterne a strutture concessionate è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti*
- C) per quanto riguarda strutture mai concessionate si precisa che difficilmente potranno essere sanate trovandoci in zona E2 del vigente strumento urbanistico e che comunque anche in questo caso è necessario acquisire il N.O. della*

Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Da quanto tutto sopra esposto è estremamente complesso esprimere un parere certo sulla possibilità che l'immobile possa essere tutto o in parte condonato visto che, ricadendo l'immobile in una zona dove insistono diversi vincoli come sopra descritti, oltre al parere del Comune devono essere richiesti i pareri a più enti che spesso si esprimono in modo diverso come già riferito per la pratica di cui al punto 4 - **Solo presentando il progetto al Comune e ai vari Enti preposti e ottenute tutte le autorizzazioni necessarie si può avere la certezza sulla condonabilità degli abusi in tempi comunque lunghi.** Pertanto il mio giudizio in merito secondo il principio di precauzione, intendendo con detto termine una condotta nel giudizio cautelativa per quanto riguarda le decisioni economiche sulla gestione di questioni scientificamente o tecnicamente controverse, è quello di ripristinare l'immobile, per quanto tecnicamente possibile, a quanto è stato autorizzato con la Pratica Edilizia n. 109 del 20/11/1976.

Conclusioni :

per avere qualche possibilità di condono occorre che :

- 1 - sia demolita la tettoia di circa mq. 29,00 non autorizzata**
- 2 – sia demolito parte del capannone per una superficie di circa mq. 24,52**
- 3 - sia ripristinata la destinazione d'uso alla sua funzione di manufatto adibito a l'esercizio delle attività agricole dirette.**

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66).

PESA 6 :

Non risultano all'ufficio tecnico autorizzazioni pertanto detta pesa risulta abusiva e quindi deve essere demolita.

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66) per un importo complessivo di €. 108.706.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

NB : Per tutti gli edifici descritti non risultano agli atti del Comune che siano stati rilasciati certificati di agibilità.

NB : La pratica edilizie n. 94/1989 (allegato 67) riguarda la realizzazione di una vasca per la produzione di biogas autorizzato con Concessione n. 38/91 del 08/06/91. Allo stato attuale la vasca è stata realizzata ma non è funzionante.

NB : La Pratica Edilizia n. 17/1994 (allegato 68) riguarda la richiesta per la costruzione di un mattatoio. Tale richiesta fu sospesa dal Comune in attesa di chiarimenti e mai rilasciata.

NB : La Pratica Edilizia n. 60/2004 (allegato 69) riguarda la richiesta per la costruzione di un impianto di compostaggio. Tale richiesta fu sospesa dal Comune in attesa di chiarimenti e mai rilasciata.

NB: La Pratica Edilizia n. 86/1978 (allegato 70) relativa alla costruzione di una stalla per equini, è stata autorizzata con Concessione n. 99/79 ma non è stata realizzata.

Immobile di cui al punto C

La costruzione dell'immobile è stato autorizzata con Permesso a Costruire n. 36/2003 del 08/07/2003 (allegato 71) relativo alla costruzione di un impianto per la lavorazione delle carni in località zona industriale a artigiana Campo Morino, lotto 52 e successiva variante n. 07/2006 del 16/02/2006.

In data 22/03/2006 è stato rilasciato da parte del responsabile dei servizi tecnici del Comune di Acquapendente ing. [REDACTED] **il Certificato di Agibilità** (allegato 72) con Certificato N. 3 del 21/03/2006 con il quale Autorizza : *“L’agibilità del fabbricato destinato alla lavorazione di carni suine, con annesso alloggio per il custode, sito in località zona industriale ed artigiana Campo Morino, lotto 52 e censito al N.C.E.U. al foglio 90*

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati