

## revisione parere



**Mittente** [giovanni.simeoni@geopec.it](mailto:giovanni.simeoni@geopec.it)  
**Destinatario** Comune spresiano tv <comune.spresiano.tv@pecveneto.it>  
**Data** 2022-01-31 17:32



Cassa  
Geometri

 Istanza perito geom. Simeoni.pdf(~2,7 MB)

Spett.le Comune di Spresiano

alla c.a. ufficio tecnico

in delegato l'istanza.

In attesa di cortese riscontro si porgono

cordiali saluti

geom. Simeoni

Treviso, li 31.07.2015

31100 TREVISO  
Via dello Squero n. 3

Tel.: 0422/590865  
Fax: 0422/590865  
E-mail: gisimeoni@libero.it

Iscritto all'Albo dei  
Geometri della Provincia  
di Treviso

Iscritto all'Albo dei  
Consulenti Tecnici  
d'Ufficio del Tribunale di  
Treviso

Spett.le  
UFFICIO TECNICO  
COMUNE DI SPRESIANO

Oggetto: Esecuzione Immobiliare RG 515-2016  
e FALLIMENTO 65-1-2/2014 Tribunale di Treviso

Unità immobiliare sita in Via Matteotti  
Ditta: [REDACTED]  
Rif. Permesso di costruire n. 2/2004 e 289/2005

Spett.le Ufficio Tecnico

In qualità del perito nominato nella procedura in oggetto, all'epoca del 2015 in qualità di perito del fallimento, in precedenza aveva effettuato colloqui con il tecnico comunale e quindi predisposto e trasmesso alla P.A. apposita istanza, ricevendo la Comune di Spresiano lettera di risposta 02.07.2015.

Per vostra comodità si allega nuovamente la documentazione all'epoca inviata e quella da Voi ricevuta.

Quindi:

svolto in epoca recente un confronto con il tecnico comunale si è rivista la questione e ritenuto che, molto probabilmente, l'importo all'epoca determinato dalla P.A. per una sanzione di € 122.853,00 possa essere rivista, al ribasso, in considerazione del fatto che la porzione di immobile sopraelevata, di cui si discute, risulta non abitabile (mansarda praticabile non abitabile) e quindi avente destinazione accessoria all'abitazione.

In ragione di ciò si chiede alla P.A. una rivisitazione del parere e, se del caso, una diversa determinazione, in riduzione, dell'importo all'epoca indicato.

In diverso caso, la conferma da parte dell'ufficio dell'importo che in precedenza ha determinato quale sanzione.

In attesa si porgono

Cordiali saluti

Geom. Giovanni Simeoni



Piazza Luciano Rigo, 10  
31027 Spresiano (TV)  
C.F. e P.I. 00360180269  
www.comune.spresiano.tv.it

## Comune di Spresiano

Area VI – Territorio ed Ambiente

### UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Tel: 0422-7233  
Fax: 0422-881885  
protocollo@comune.spresiano.tv.it  
comune.spresiano.tv@pecveneto.it

Rif. prot. n. 0001971, 0001972, 0001973 del 31/01/2022  
Prat. n. 006/2022-COM

Egr. sig. geom.  
**SIMEONI GIOVANNI**  
[giovanni.simeoni@geopec.it](mailto:giovanni.simeoni@geopec.it)

tramite pec

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare RG 515-2016 e Fallimento 65-1-2/2014 Tribunale di Treviso.  
Unità immobiliare in VIA MATTEOTTI, così identificata catastalmente:  
Comune di Spresiano: sez. A, fg. 10, mapp. 904.  
Richiesta di riesame della valutazione della sanzione amministrativa ai sensi dell'art.34 del DPR 380/2001, in merito alla porzione di fabbricato residenziale ad uso mansarda, realizzata in difformità dal P.C. 002/2004 del 05/08/2004, e successiva Variante in c.o., P.C. n. 289/2005 del 21/02/2006.  
**RISPOSTA IN MERITO**

Con riferimento alla richiesta in oggetto;

visto il progetto approvato con P.C. n. 289/2005 e riscontrato quanto segue:  
- in luogo della "mansarda praticabile ma non abitabile", risulta essere stato realizzato un vano di superficie pari a quanto autorizzato ma più alto, comportando il superamento della cubatura massima realizzabile;

vista la comunicazione dello scrivente ufficio in data 02/07/2015, ritenuta valida per le considerazioni in merito alla normativa, nonché per il metodo di calcolo di cui all'art. 34 del DPR 380/2001, comma 2: "*Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*";

valutato comunque che la sanzione ipotizzata prendeva in considerazione la superficie netta del locale mansarda, mentre la difformità consiste nell'aumento di volume utile;

dato atto che il procedimento di cui all'art. 34 prevede di conteggiare la sanzione sulla base della legge n. 392/1978, considerando quale parametro di base la superficie e che quindi risulta necessaria la conversione del parametro in difformità (il volume), in metri quadrati, al fine della corretta applicazione del metodo di calcolo;

richiamata pertanto la legge 47/1985, punti 1 e 2 della tabella A, in merito alla conversione del parametro da volume a superficie:

1. Qualora, per la tipologia dell'abuso realizzato, si debba fare riferimento al volume, l'ammontare dell'oblazione versata con riferimento alla superficie deve essere diviso per 5 e moltiplicato per 3.

2. Qualora l'opera abusivamente realizzata comporti un aumento della cubatura rispetto alla volumetria assentita con la licenza o la concessione, si applicano le misure indicate al punto 1 per la parte eccedente quella assentita....omissis;

verificato che l'aumento di volume utile dovrebbe risultare, secondo le dimensioni fornite dal richiedente, pari a mc. 26,00, corrispondente a mq. 15,60, secondo le indicazioni sopraccitate relative alla conversione;

Vista la legge 27 luglio 1978, n. 392, ed in particolare gli artt. 12 e seguenti per addivenire al costo unitario di produzione, pari a € 1023,77, così calcolato:

€ 902,80 (costo base anno 2006) x 1,40 (coeff. Art.16) x 0,90 (coeff. Art. 17) x 1 (coeff. Art.18) x 1 (coeff. Art. 19) x 0,90 (coeff. Art. 20);

con la presente, si comunica l'importo della sanzione di cui all'art. 34 del DPR 380/2001 ("*pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392*");

**€ 1023,77 x mq. 15,60 x 2 = € 31.942,00 (trentunomilanovecentoquarantadue).**

Si precisa che il sopraccitato importo risulta ipotizzato in base ai dati forniti con la citata richiesta preliminare e che eventuali determinazioni definitive avranno luogo solo dopo la presentazione della richiesta di Permesso in Sanatoria e quindi successivamente ad una completa istruttoria.

Distinti saluti.

Spresiano, li 01/06/2022

Il Responsabile dell'Area VI  
territorio e ambiente  
*geom. Pierluigi Visentin*  
*Documento firmato digitalmente*  
*(artt. 20-21-24 D. Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)*

Si chiede cortesemente di citare sempre il n. di protocollo di riferimento in tutte le comunicazioni.

Responsabile dell' Area VI – Territorio ed Ambiente: geom. Pierluigi Visentin Ufficio competente: Urbanistica ed Edilizia Privata Responsabile dell'istruttoria: geom. Silvia Camatta (0422 723 427) Orario di apertura al pubblico, <b>previo appuntamento</b> : <i>lunedì ore 10:30 – 13:30; mercoledì ore 8:30 – 11:30 e giovedì ore 8:30 – 13:30.</i>
---

**POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0012030/2022 - RISPOSTA IN MERITO - RIF.0001971/2022 - POSTA CERTIFICATA: ISTANZA REVISIONE PARERE - UNITA' IMMOBILIARE SITA**



Cassa Geometri

**Mittente** "Per conto di: comune.spresiano.tv@pecveneto.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>  
**Destinatario** <giovanni.simeoni@geopec.it>  
**Rispondi a** <comune.spresiano.tv@pecveneto.it>  
**Data** 2022-06-01 16:04

daticert.xml (~978 B) postacert.eml (~145 KB) DatiProtocollazione.xml (~2 KB) 006-2022\_riscontro.pdf.p7m (~106 KB) smime.p7s (~7 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 01/06/2022 alle ore 16:04:12 (+0200) il messaggio

"Prot.N.0012030/2022 - RISPOSTA IN MERITO - RIF.0001971/2022 - POSTA CERTIFICATA: ISTANZA REVISIONE PARERE - UNITA' IMMOBILIARE SITA" è stato inviato da "comune.spresiano.tv@pecveneto.it"

Indirizzato a:

giovanni.simeoni@geopec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec29811.20220601160412.22149.130.2.63@pec.aruba.it

**Oggetto** Prot.N.0012030/2022 - RISPOSTA IN MERITO - RIF.0001971/2022 - POSTA CERTIFICATA: ISTANZA REVISIONE PARERE - UNITA' IMMOBILIARE SITA

**Mittente** [comune.spresiano.tv@pecveneto.it](mailto:comune.spresiano.tv@pecveneto.it)  
**Destinatario** <giovanni.simeoni@geopec.it>  
**Data** 2022-06-01 16:04