
TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Giudiziario N° 101/2023 R.G.E.I.

Creditore

REALE IMMOBILI SPA

C.F.: 05062220156

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Nicolò Cristina
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Arcangelo Chirico
C.T.U.: Ing. Cecilia Pacchieri

Allegato 6

Documentazione Urbanistica

Redatta dal C.T.U. **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 30/09/2024



COMUNE DI ORBETELLO

PROVINCIA DI GROSSETO

Prot. N. 1337

Orbetello, li 2 MAGGIO 1966

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUZIONE NUCLEO DI VILLINI PER ABITAZIONE CIVILE -località TOMBOLO DI GIANNELLA

Pratica N. 2262

Allegati N. _____

Orbetello

e p.c. ALL'UFFICIO DI POLIZIA URBANA SEDE
ALL'UFFICIO DELLE IMPOSTE DI CONSUMO SEDE

Vista la domanda in data 24.11.1965 riguardante la costruzione in oggetto;

Sentito il parere della Commissione Edilizia emesso nell'adunanza del 10.3.1966
che ha espresso parere favorevole.

Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Siena in data 3.12.1965;

Visto il nulla osta dalla Soprintendenza alle Antichità dell'Etruria di Firenze in data _____;

Vista la bolletta esattoriale n. 4105 attestante l'avvenuto pagamento della tassa Comunale per costruzione edilizie;

C O N C E D E

il permesso richiesto per la costruzione di cui all'oggetto e secondo i disegni presentati, purchè siano osservate le seguenti condizioni:

- 1°) La concessione viene rilasciata nei soli rapporti che interessano l'edilizia, l'ornato pubblico e la polizia municipale, senza pregiudizio delle pubbliche Amministrazioni e dei privati che potessero o credessero di avervi interesse;
- 2°) Il concessionario sarà responsabile di tutti i danni derivanti dalle opere permesse, mal costruite;
- 3°) Per tutte le opere e lavori che interessino il suolo stradale, come aperture di fogne, marciapiedi, allineamenti, piani ecc. il concessionario o chi per esso, avrà l'obbligo di avvertire l'Ufficio Tecnico Comunale e di uniformarsi a tutte le istruzioni e prescrizioni che dal medesimo Ufficio saranno di volta in volta impartite allo scopo suindicato;
- 4°) I lavori devono essere costruiti conformemente ai disegni uniti alla domanda stessa e nessuna modificazione si può apportare senza prima aver richiesto ed ottenuto regolare approvazione;

- 5°) I vani dell'ultimo piano devono essere regolarmente soffittati;
- 6°) Il tetto deve essere corredato delle docce e dei canali di discesa accompagnando le acque meteoriche nella fogna stradale;
- 7°) Al piede del fabbricato deve essere messa in opera una fossa chiarificatrice ad elementi preformati e di tipo riconosciuto idoneo dai competenti uffici Tecnico e Sanitario;
- 8°) A mezzo dell'unito modulo deve essere tempestivamente comunicato a questo Ufficio il nome del Direttore dei Lavori e del costruttore, nonché la data di inizio dei lavori medesimi;
- 9°) Sotto gli impiantiti dei vani del piano terreno devono essere costruiti dei vespai in pietrame della altezza non inferiore a m. 0,25 completi di fognoli di ventilazione ben visibili dall'esterno a mezzo di griglie di ghisa.
- 10°) Le finestre delle latrine devono essere grandi o perlomeno alte quanto quelle degli altri vani;
- 11°) I muri perimetrali non dovranno avere uno spessore minore di m. 0,45 per fabbricati di due piani fuori terra, aumentando di m. 0,05 per piano quando questi siano superiori;
- 12°) La nuova costruzione deve essere provvista dell'impianto dell'acqua potabile dell'acquedotto Comunale ed in specialmodo i vani delle latrine e delle cucine;
- 13°) Le acque luride provenienti dalle latrine provviste di vaso a sciacquone potranno, previa regolare domanda in bollo, essere immesse nelle fogne comunali dove queste esistano e siano del tipo misto purchè fra le latrine e la fogna sia interposto un pozzetto biologico;
- 14°) Ultimata la costruzione del fabbricato dovrà essere provveduto alla costruzione del marciapiede lungo le vie pubbliche nelle forme e dimensioni prescritte, per tutta la lunghezza della proprietà;
- 15°) A lavori ultimati dovrà essere richiesto al Comune il permesso di abitabilità o servibilità dei locali;
- 16°) Il presente permesso ha una validità di mesi sei a partire dalla data del rilascio;
- 17°) Se durante l'esecuzione dei lavori avvenissero ritrovamenti archeologici l'Impresa costruttrice è obbligata immediatamente ad informarne l'Amministrazione Comunale e la Sovrintendenza alle Antichità di Firenze;
- 18°) Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate tutte le norme contenute nelle vigenti disposizioni legislative regolamentari di Edilizia, Igiene e di Pubblica Sicurezza, nonché quelle in materia infortunistica;
- 19°) Per le costruzioni dove venga usato del conglomerato cementizio per solette, travi e strutture portanti, dovranno essere osservate le disposizioni di cui al R. D. L. 29 luglio 1932 n. 1213 e seguenti.

L'inosservanza delle suddette condizioni autorizza il Comune a far sospendere i lavori, a far demolire e costruire quegli non eseguiti conforme a quanto detto e a non concedere il permesso di abitabilità. Questo sempre a totali spese del concessionario e senza alcun pregiudizio per le contravvenzioni cui può essere andato incontro.

La presente autorizzazione deve essere presentata a richiesta del personale del Comune



IL SINDACO
(Tobio ...)



COMUNE DI ORBETELLO

PROVINCIA DI GROSSETO

22/4/1967

Orbetello, li

Prof. N.

OGGETTO:

Costruzione di una villetta (14[^]) in loc. Tombolo di
Giannella proprietà Salati Armando.

Pratica N.

2552

Allegati N.

Al S. 

1-3

GENOVA

e p. c. ALL'UFFICIO DI POLIZIA URBANA SEDE
ALL'UFFICIO DELLE IMPOSTE DI CONSUMO SEDE
ALLA PREFETTURA DI GROSSETO

Vista la domanda in data 14/3/1967 riguardante la costruzione in oggetto;
Sentito il parere della Commissione Edilizia emesso nell'adunanza del 15/3/1967
che si è espressa in senso FAVOREVOLE.

Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Siena in data
Visto il nulla osta dalla Soprintendenza alle Antichità dell'Etruria di Firenze in data
Vista la bolletta ~~esattoriale~~ n. 4560 rilasciata dall'Economo Com. le 11 22/4/67
attestante l'avvenuto pagamento della tassa Comunale per
costruzione edilizie;

C O N C E D E

il permesso richiesto per la costruzione di cui all'oggetto e secondo i disegni presentati, purchè siano osservate le seguenti condizioni e secondo quanto indicato dalla Commissione Edilizia;

- 1) La concessione viene rilasciata nei soli rapporti che interessano l'edilizia, l'ornato pubblico e la polizia municipale, senza pregiudizio delle pubbliche Amministrazioni e dei privati che potessero o credessero di avervi interesse;
- 2) Il concessionario sarà responsabile di tutti i danni derivanti dalle opere permesse, mal costruite;
- 3) Per tutte le opere e lavori che interessino il suolo stradale, come aperture di fogne, marciapiedi, allineamenti, piani ecc. il concessionario o chi per esso, avrà l'obbligo di avvertire l'Ufficio Tecnico Comunale e di uniformarsi a tutte le istruzioni e prescrizioni che dal medesimo Ufficio saranno di volta in volta impartite allo scopo suindicato;
- 4) I lavori devono essere costruiti conformemente ai disegni uniti alla domanda stessa e nessuna modificazione si può apportare senza prima aver richiesto ed ottenuto regolare approvazione;
- 4 bis) Il pozzo biologico a due camere dovrà rispondere allo schema approvato dall'Ufficio Sanitario ed essere munito di tubazione di aereazione fino alla copertura del fabbricato. Similmente dovranno essere muniti di canna di aereazione tutti i water del fabbricato.

- 5) I vani dell'ultimo piano devono essere regolarmente soffittati;
- 6) Il tetto deve essere corredato delle docce e dei canali di discesa accompagnando le acque meteoriche nella fogna stradale;
- 7) Al piede del fabbricato deve essere messa in opera una fossa chiarificatrice ad elementi preformati e di tipo riconosciuto idoneo dai competenti uffici Tecnico e Sanitario;
- 8) A mezzo dell'unito modulo deve essere tempestivamente comunicato a questo Ufficio il nome del Direttore dei Lavori e del costruttore, nonché la data di inizio dei lavori medesimi;
- 9) Sotto gli impiantiti dei vani del piano terreno devono essere costruiti dei vespai in pietrame della altezza non inferiore a m. 0,25 completi di fognoli di ventilazione ben visibili dall'esterno a mezzo di griglie di ghisa;
- 10) Le finestre delle latrine devono essere grandi o perlomeno alte quanto quelle degli altri vani;
- 11) I muri perimetrali non dovranno avere uno spessore minore di m. 0,45 per fabbricati di due piani fuori terra, aumentando di m. 0,05 per piano quando questi siano superiori;
- 12) La nuova costruzione deve essere provvista dell'impianto dell'acqua potabile dell'acquedotto Comunale ed in specialmodo i vani delle latrine e delle cucine;
- 13) Le acque luride provenienti dalle latrine provviste di vaso a sciacquone potranno, previa regolare domanda in bollo, essere immesse nelle fogne comunali dove queste esistano e siano del tipo misto purchè fra le latrine e la fogna sia interposto un pozzetto biologico;
- 14) Ultimata la costruzione del fabbricato dovrà essere provveduto alla costruzione del marciapiede lungo le vie pubbliche nelle forme e dimensioni prescritte, per tutta la lunghezza della proprietà;
- 15) A lavori ultimati dovrà essere richiesto al Comune il permesso di abitabilità o servibilità dei locali;
- 16) Il presente permesso ha una validità di mesi sei a partire dalla data del rilascio;
- 17) Se durante l'esecuzione dei lavori avvenissero ritrovamenti archeologici l'Impresa costruttrice è obbligata immediatamente ad informarne l'Amministrazione Comunale e la Sovrintendenza alle Antichità di Firenze;
- 18) Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate tutte le norme contenute nelle vigenti disposizioni legislative regolamentari di Edilizia, Igiene e di Pubblica Sicurezza, nonché quelle in materia infortunistica;
- 19) Per le costruzioni dove venga usato del conglomerato cementizio per solette, travi e strutture portanti, dovranno essere osservate le disposizioni di cui al R. D. L. 29 luglio 1932 n. 1213 e seguenti;
- 20) Prima del rilascio del certificato di abitabilità verrà eseguita accurata visita sanitaria agli impianti igienici ed al pozzo biologico che dovrà essere facilmente accessibile ed ispezionabile all'interno;
- 21) È obbligo del proprietario di installare in cantiere un cartello con nome e cognome del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Proprietario e l'impresa.

L'inosservanza delle suddette condizioni autorizza il Comune a far sospendere i lavori, a far demolire e costruire quegli non eseguiti conforme a quanto detto e a non concedere il permesso di abitabilità. Questo sempre a totali spese del concessionario e senza alcun pregiudizio per le contravvenzioni cui può essere andato incontro.

La presente autorizzazione deve essere presentata a richiesta del personale del Comune.



Il Commissario Straordinario
(Dan. ... RICGER.)

Comune di ORBETELLO
(Provincia di Grosseto)

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Ufficio Condoni L. 47/85

CONCESSIONE PER OPERE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA
(Legge 28.02.1985 n° 47 e succ. modif.)

marca
da
bollo

Pratica di Condono Edilizio nr: 2418 Concessione a Sanatoria nr 2205 del: 04.08.2011

IL DIRIGENTE

GIANNELLA

foglio: 58

particella n: 235

sub:

relative a lavori di:

AMPLIAMENTO APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di avere titolo al rilascio della concessione nella qualità di proprietario - affittuario - concessionario dell'immobile;

Visto il progetto e gli atti ad esso allegati;

VISTA la richiesta di acquisizione parere paesaggistico vincolate ai sensi dell'art. 32 della Legge n°47/1985 (così come sostituito dall'art.32, comma 43, Legge n°326/2003 e s.m.i.) inviata in data 14/01/2011 -prot. 1495- alla Soprintendenza per i BB.AA. e AA. di Siena, ricevuta dalla stessa in data 20/01/2011;

VISTA la risposta della competente Soprintendenza per i BB.AA. e AA. di Siena del 31/01/2011 -prot. 1408- pervenuta in data 01/02/2011 -prot. 4859 del 07/02/2011-, vistata dal competente funzionario ed a firma del Soprintendente in carica, con la quale la stessa Soprintendenza comunicava che intendeva trattare il rilascio del competente parere alla stregua dell'Autorizzazioni Paesaggistiche e quindi condizionati all'acquisizione del parere obbligatorio e vincolante del Soprintendente, comunicando, altresì, che qualora il Soprintendente non si pronunciasse nel termine di 45 giorni, l'Amministrazione competente adotta comunque il provvedimento finale;

VISTO il successivo invio da parte dell'ufficio competente del 28/02/2011 -prot. 7936- per l'acquisizione del parere paesaggistico obbligatorio e vincolate ai sensi dell'art. 32 della Legge n°47/1985 (così come sostituito dall'art.32, comma 43, Legge n°326/2003 e s.m.i.) della Soprintendenza per i BB.AA. e AA. di Siena, ricevuto il 07/03/2011;

CONSIDERATO che risultano decorsi 45 giorni dalla data del 16/02/2011 e che, vista la comunicazione sopra citata, è da ritenere che la Soprintendenza per i BB.AA. e AA. di Siena intende avvalersi del silenzio-assenso in merito all'espressione del parere obbligatorio e vincolante di propria competenza ai sensi dell'art. 32 della Legge n°47/1985 (così come sostituito dall'art.32, comma 43, Legge n°326/2003 e s.m.i.);

VERIFICATO che è stata completata la procedura di cui all'art. 1 della ex Legge n°431/85;

VISTA l'Autorizzazione a Sanatoria n°249/2004 del 29/05/2008 rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Orbetello (4° Settore -Edilizia e Urbanistica- Servizio "Vincolo Idrogeologico") sul vincolo idrogeologico forestale ai sensi del R.D.L. n° 3267/23;

VISTO e riconosciuto congruo il versamento delle somme dovute a titolo di sanzione prevista ai sensi dell'art. 167 del D.L.vo n°42/2004 e ss.mm.ii. per "Danno Ambientale";

VISTO e riconosciuto congruo il versamento delle somme dovute a titolo di oblazione ed oneri concessori;

VISTA la Legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge 28.01.1977 n° 10;

VISTA la Legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge 07.06.1985 n° 51;

Comune di ORBETELLO
(Provincia di Grosseto)

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Ufficio Condoni L. 47/85

VISTA la Legge n° 127/97;

VISTA l'istruttoria redatta dal Arch. Luca CHERUBINI incaricato per la revisione delle
domande di condono edilizio, dalla quale si rileva il Nulla Osta al rilascio della concessione o
autorizzazione

R I L A S C I A

TO

01L

LA SANATORIA EDILIZIA

per le opere relative a:

AMPLIAMENTO APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA

in conformità al progetto allegato, composto da n°02 tavole, relazione tecnica e
documentazione fotografica, redatto dal Geom. BESSI Fabrizio, cod. fisc. BSS FRZ 67L30
G088C, residente in Orbetello (GR), Via R. Piro n°11/13, alle condizioni appreso indicate.

Si precisa che:

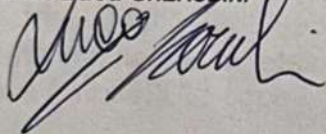
- 1 - i diritti di terzi si intendono salvi, riservati e conservati;
- 2 - non possono essere eseguiti lavori di modifica di opere sanate senza il preventivo rilascio di
regolare concessione o autorizzazione;
- 3 - a seguito del rilascio della presente concessione in sanatoria dovrà essere richiesto il
certificato di abitabilità o agibilità ai sensi dell'art.35 L.47/85. La domanda dovrà essere
presentata ad avvenuto completamento delle opere necessarie per rendere funzionale l'unità
immobiliare, da eseguirsi previa comunicazione ai sensi dell'articolo citato.
- 4 - Il rilascio della presente concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che lo stesso
intendesse eseguire per migliorare i propri servizi, in conseguenza dei quali non potranno essere
pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

ORBETELLO, addì: 04.08.2011

Il COMPILATORE

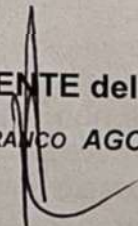
il Responsabile Uff. Condoni L. 47/85

Arch. Luca CHERUBINI



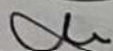
Il DIRIGENTE del SETTORE

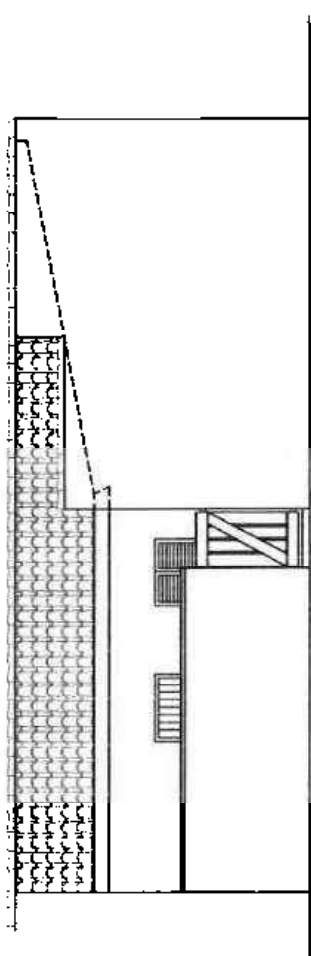
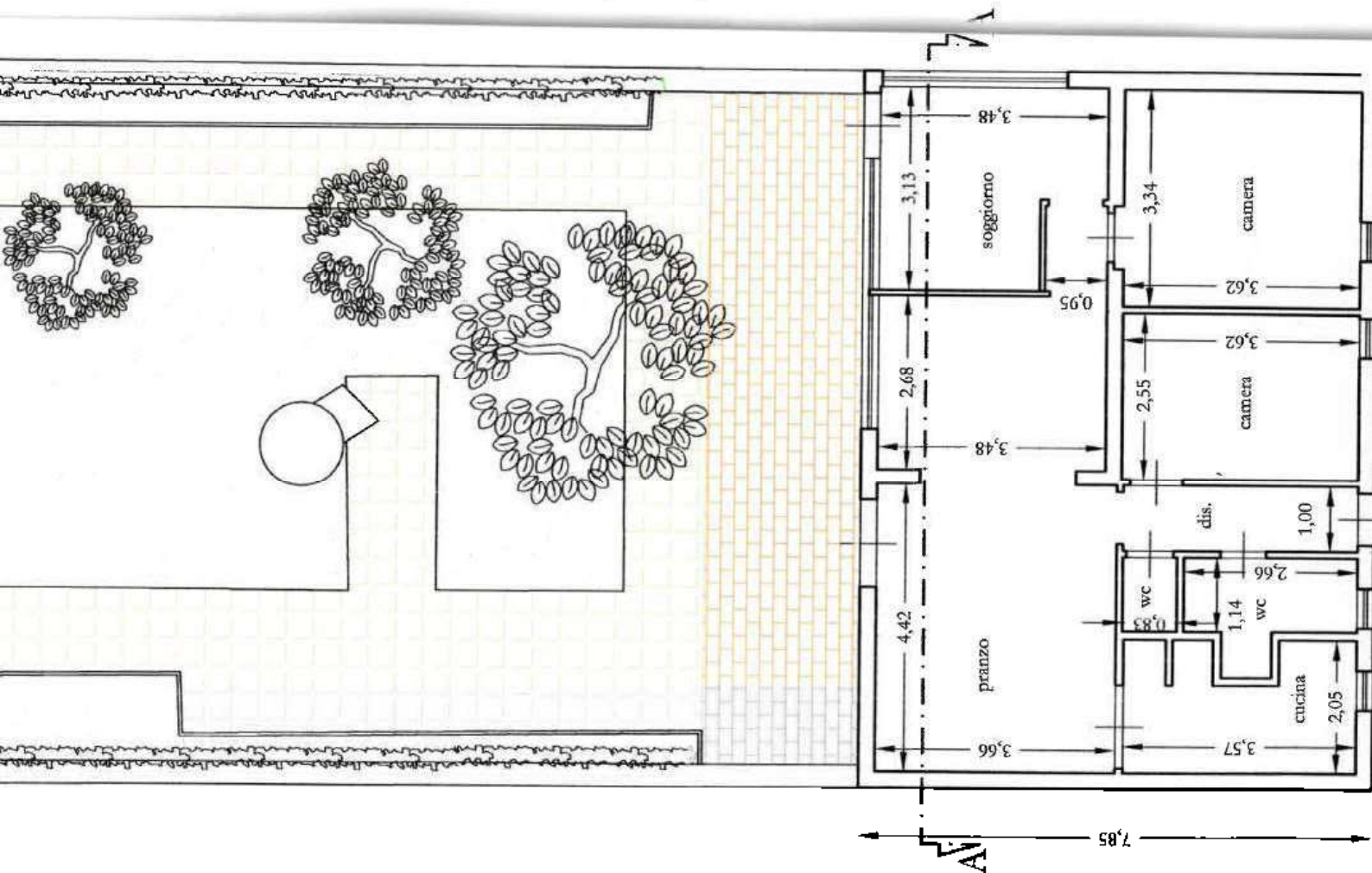
Ing. FRANCO AGOSTINI



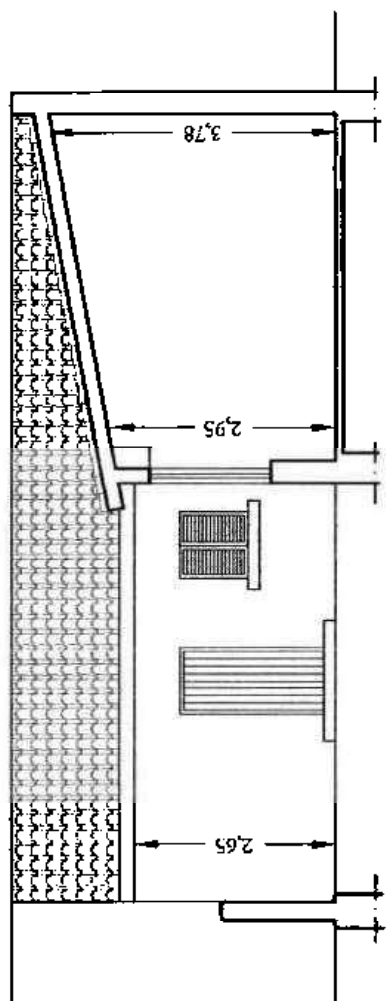
per ricevuta. il

30/8/11





PROSPETTO OVEST



SEZIONE A-A

COMUNE DI ORBETELLO

DATA ARRIVO

20 SET. 2011

21 SET. 2011

DATA PROT.

N°

CAT. VI

CL 3

FASC. 3

Al Dirigente della
Direzione Urbanistica
Servizio Edilizia Privata
Via Don C. Steeb 1
58015 di Orbetello

Orbetello, li 20 settembre '11

Oggetto: richiesta di archiviazione pratiche 428/2008 e 429/2008.

La sottosegnata ha premesso:

- che in data 06 maggio 2008 Codesto Spett.le Comune istanza di Permesso a Costruire in sanatoria (P.E. 428/08) contestualmente all'Accertamento Compatibilità paesaggistica (P.E. 429/08), il tutto per opere realizzate su un immobile sito in Giannella, Str. Prov.le della Giannella, civico 142;
 - che in data 12 giugno 2008 Codesto Spett.le Comune faceva presente alla scrivente dell'avvio al procedimento delle pratiche suddette, nonché comunicava che le stesse sarebbero state sospese fino alla definizione della domanda di Condonò Edilizio L. 47/85 (pratica 2418) relativa al medesimo fabbricato.
 - Che in data 04 ottobre 2011 veniva definita la pratica di condono e rilasciata concessione a sanatoria n. 2205/11 (P.E. 2418);
- per quanto sopra chiede a Codesto Spett.le Ufficio **l'archiviazione** della prat. 428/08 istanza di Permesso a Costruire in sanatoria e della prat. 429/09 Accertamento Compatibilità paesaggistica, poiché trattasi di modulistica superata, **in quanto sostituite** da nuova istanza di permesso a Costruire in sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica presentata in data 20 settembre 2011.

Distinti saluti.



COMUNE DI ORBETELLO

Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione Territoriale

Ufficio Edilizia Privata

Pratica edilizia n. 682/2011

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' A SANATORIA

(ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n° 380/01 e art. 140 L.R.T. n° 1/05)

n. 58 del 28/12/2011

IL DIRIGENTE

[REDACTED] 09/2011 prot. n. [REDACTED] e residente/con sede [REDACTED] in conformità a sanatoria [REDACTED] PORTICO, DOCCIA E BARBECUE NEL GIARDIO ESCLUSIVO localizzato in STRADA PROV. LE GIANNELLA - ORBETELLO e censito al Catasto Fabbricati al foglio 58 - mappali 235; SUB. 1;

Vista l'istruttoria favorevole dell'Ufficio tecnico Comunale del 23/12/2011;

Visto l'Accertamento di Compatibilità paesaggistica n° 30 del 28/12/2011, rilasciato previo parere favorevole vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle province di Siena e Grosseto ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. in data 15/11/2011 prot. n. 17187;

Visti gli elaborati progettuali allegati alla richiesta;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

Vista la L.R. 03.01.05 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 06.06.2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Dato atto che l'oblazione dovuta ai sensi comma 4 art. 140 della L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii.= euro 516,00 (euro cinquecentosedici/00), è stata corrisposta come da pagamento effettuato e risultante dalla attestazione depositata agli atti del fascicolo;

Preso atto che:

- il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'immobile, di avere il necessario titolo alla attestazione di conformità;
- accertato a mezzo dei competenti uffici, dagli elaborati presentati, che trattasi di lavori che non alterano il volume e la superficie della unità immobiliare interessata all'intervento e non comporta modifica nella destinazione d'uso della medesima;

RILASCIA

[REDACTED] L, come in premessa generalizzato

DI CONFORMITA' A SANATORIA

Per le seguenti opere: REALIZZAZIONE SENZA TITOLO DI PORTICO, VOLUME TECNICO, DOCCIA E BARBECUE NEL GIARDIO ESCLUSIVO in conformità alla relazione ed al progetto presentati, redatti dal GEOM. BESSI FABRIZIO - c.f. BSSFRZ67L30G088C con studio in VIA R. PIRO n. 11/13 - 58015 ORBETELLO (GR) e che in n. 5 tavole, compresa la relazione tecnica, vengono allegati alla presente attestazione di conformità.

CARATTERISTICHE DELL'ATTO

La presente attestazione di conformità è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile.

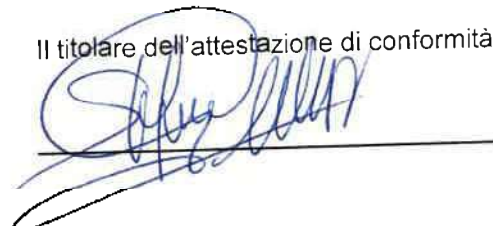
Il presente atto non produce gli effetti estintivi dei reati di cui al 1° comma dell'art. 181 del D.Lgs 42/04.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 
(Ing. Franco AGOSTINI)

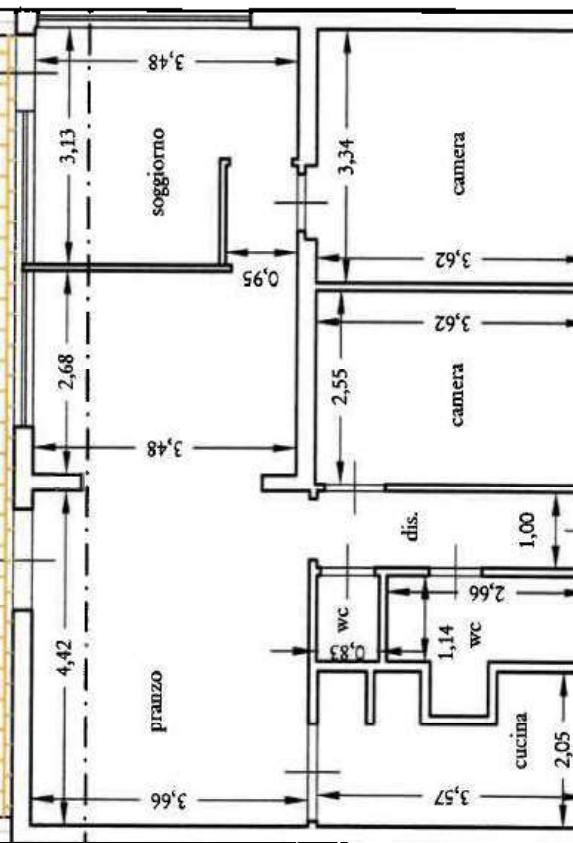
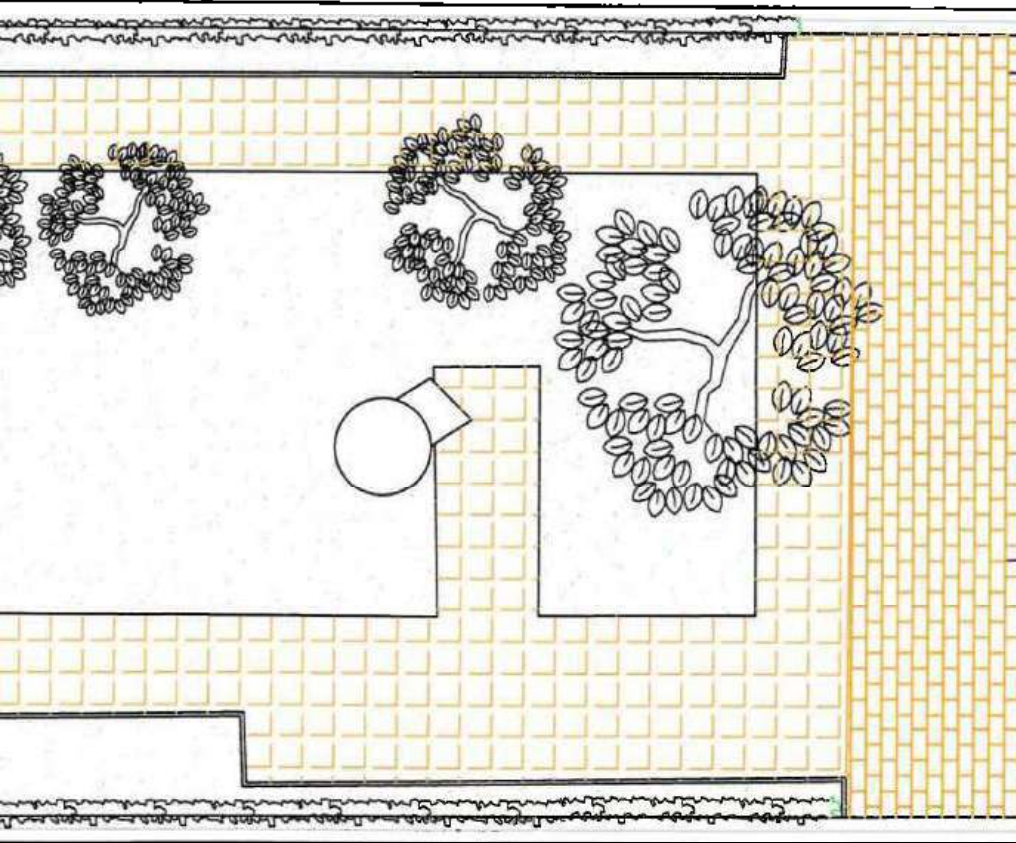
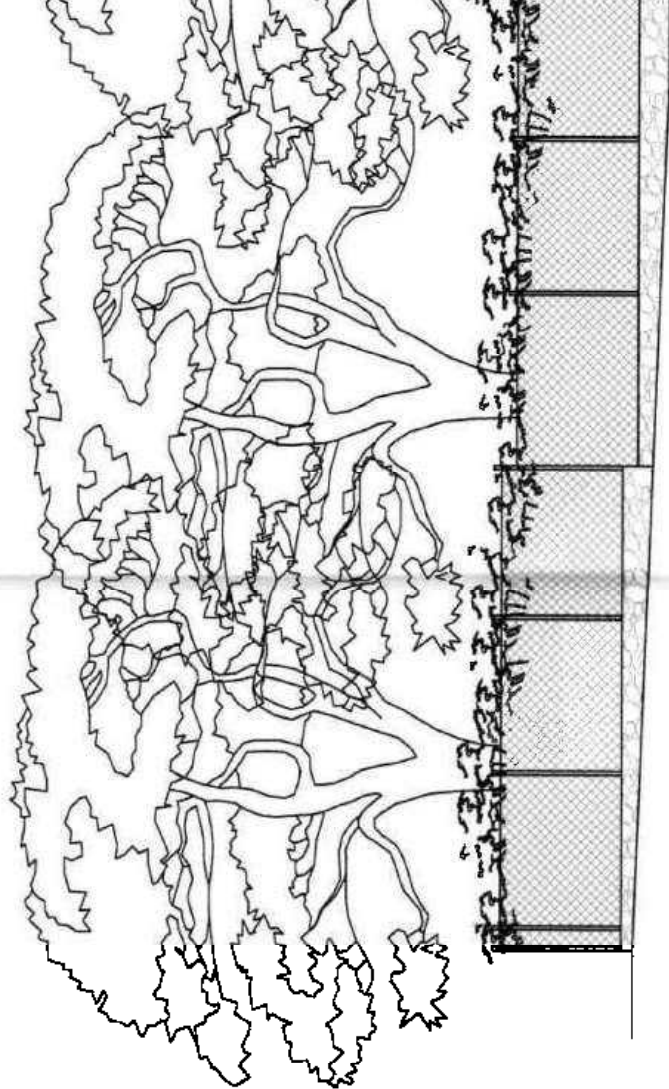
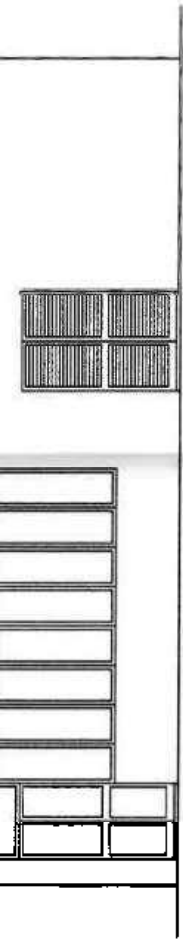
Con il ritiro della presente attestazione di conformità in sanatoria, il sottoscritto dichiara di accettare la stessa e di obbligarsi all'osservanza di tutte le eventuali condizioni e prescrizioni cui essa è subordinata.

Orbetello li 30/12/11

Il titolare dell'attestazione di conformità



PROSPETTO OVEST



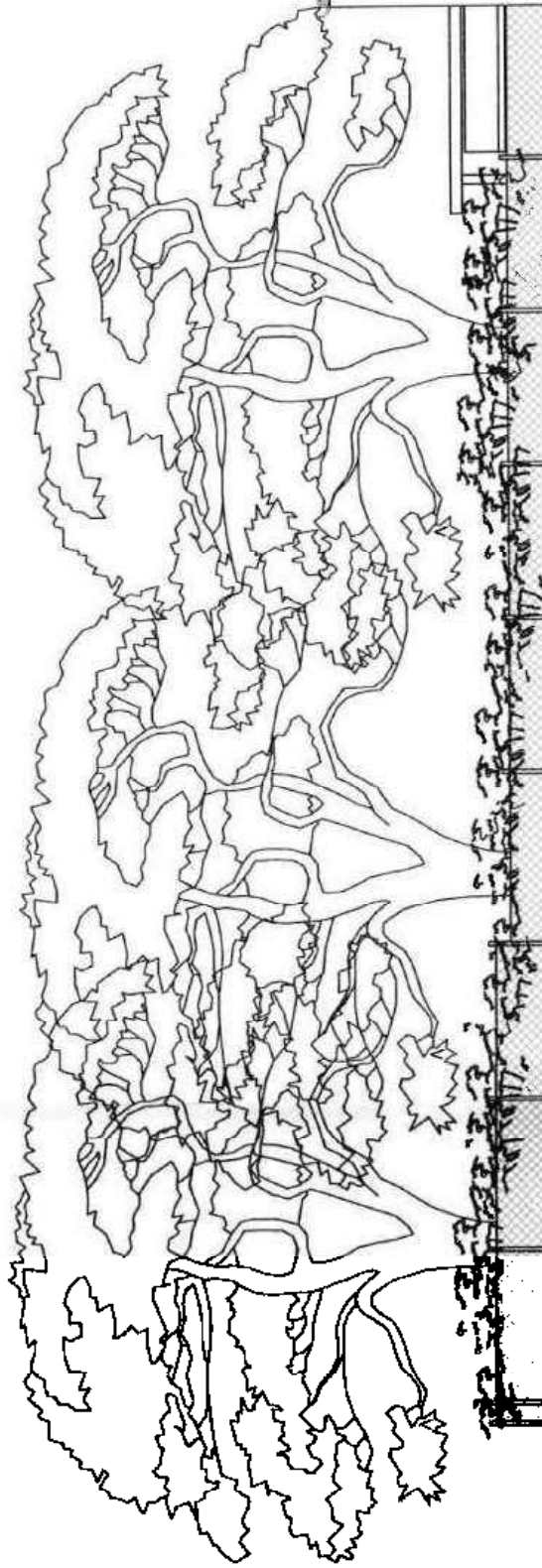
7A

7A

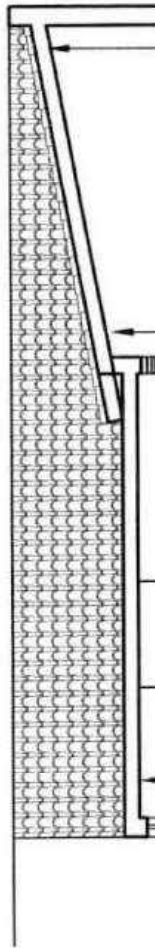


PROSPETTO OVEST

PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD



A



N. 682/11

COMUNE DI ORBETELLO

Provincia di Grosseto



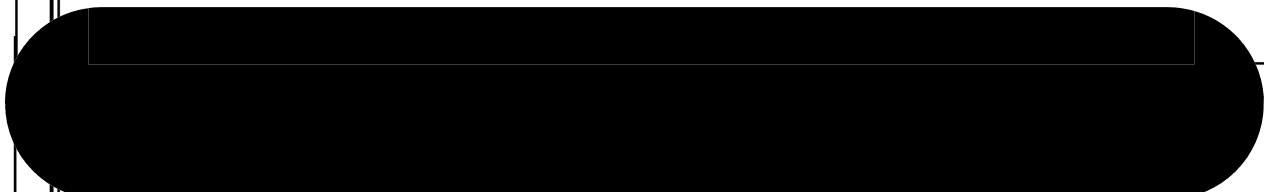
RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Attestazione di Conformità a Sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii.

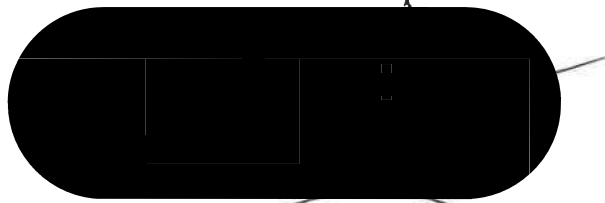
UBICAZIONE

Orbetello, Strada Provinciale della Giannella, civico 142.



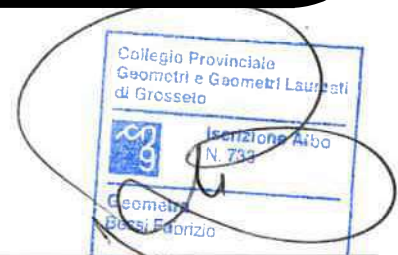
DATA

20 SET. 2011



ELABORATO ALLEGATO ALL'ATTESTAZIONE
DI CONFORMITA' A SANATORIA AI SENSI
DELL'ART. 140 DELLA L.R. 03.01.2005 N. 1

N. 58 DEL 28 DIC 2011



Il Tecnico - Fabrizio Geom. Bessi
TIMBRO E FIRMA



Studiobessi

STUDIO TECNICO - Fabrizio geom. Bessi - Via R. Piro, 11/13 - 58015 Orbetello (GR)

Tel. 0564/867.391 Fax 0564/850.749 - C.F: BSS FRZ 67L30 G088C - P.IVA 00974780538 - E-Mail: fabessi@tiscali.it

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Accertamento di conformità a sanatoria art. 140 L.R.T. 01/2005.

Richiedente:

Il fabbricato al quale sono state realizzate alcune opere senza titolo abilitativo è un appartamento, adibito a civile abitazione, che si sviluppa tutto al piano terra con corte esclusiva, sito in Comune di Orbetello, loc. Giannella, Strada Prov.le della Giannella civico 142.

Il tutto risulta oggi censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Fg 58, p.lla 235, sub. 1, vani 6, R.C. € 1.239,50 (giusta variazione catastale del 09.08.2011), intestato a [redacted]

Il fabbricato viene costruito in virtù di licenza edilizia 1387/66. Successivamente veniva rilasciata conc. a sanatoria n. 2205 del 04 agosto 2011, CL. 45/85, Pratica 2418.

In data 5 luglio 2005 a seguito di sopralluogo, l'Ispettore di P.M. BURLA Giovanni, redigeva verbale di sopralluogo edilizio prot. 65/2005, con la quale accertava la realizzazione di alcune opere senza nessun titolo abilitativo.

Le opere oggetto di accertamento di conformità a sanatoria possono così riassumersi:

- ✓ Realizzazione di un **portico**, che per le caratteristiche costruttive è più identificabile ad una tettoia. La struttura è stata realizzata in aderenza al fabbricato abitativo (prospetto giardino) e ed è composta da dei pilastri posti verticalmente e ancorati al suolo a mezzo di piastre metalliche imbullonate alla pavimentazione sottostante e collegati tra loro da delle travi in legno a sezione rettangolare. La copertura è composta da dei correnti sempre in legno con soprastante tavolato, su cui è stata fissata la guaina impermeabile. Per regimare le acque meteoriche è stata fissata una canale, quale gronda, con un discendente in rame. Le dimensioni sono di ml 7,40 lunghezza x ml 2,40 profondità (oltre 30 cm aggetto) e ml 2,50 di altezza.
- ✓ Installazione di un **manufatto in legno** prefabbricato, quale Volume Tecnico, posto sempre in aderenza al fabbricato, avente copertura a doppia falda, con guaina impermeabile a rifinitura. L'accesso avviene a mezzo di un piccola porta e l'aerazione è favorita anche dall'esistenza di una finestra. La destinazione è quella di alloggio della caldaia per il riscaldamento dell'abitazione. Le dimensioni sono ml 2,15 x ml 1,80, con altezza di ml 1,95 sottogronda e ml 2,30 all'intradosso del colmo.

- ✓ Realizzazione di una **doccia** nel giardino, costituita da piatto doccia di dimensioni ml 1,00 x ml 0,90, con parete per rubinetteria larga ml 1,00 ed alta ml 1,40, con spessore ml 0,10, sulla quale sormonta l'erogatore della doccia; il tutto è schermato da una struttura leggerissima in legno, per dare un senso di privacy.
- ✓ Realizzazione di **barbecue**, in muratura, avente altezza di ml 1,90, larghezza ml 1,60 e profondità ml 0,75.

Le opere suddette ricadono all'interno di una corte esclusiva, tra l'altro più bassa del piano di circa 50 cm del piano stradale, tutta delimitata oltre che da muretto e recinzione metallica, anche da una siepe, molto fitta e ben curata e alta circa ml 2,20.

Per quanto sopra le suddette opere, nonostante realizzate con materiale consono all'ambiente circostante (legno per la maggior parte), risultano essere ben schermate e sono poco visibili dall'esterno.

Proprio per le caratteristiche sopra citate, le opere ben si inseriscono nel contesto architettonico in quanto:

- ✓ Non costituiscono modificazioni dell'assetto percettivo, scenico e panoramico;
- ✓ Non alterano e/o modificano i caratteri tipologici, matrici, coloristici, costruttivi della tipologia architettonica originaria, in quanto in una zona di mare sono elementi architettonici molto diffusi (portico-tettoia, barbecue).

Le opere suddette possono essere sanabili sia per quanto riguarda l'Attestazione di Conformità a Sanatoria, in quanto soddisfano tutti gli strumenti edilizi ed urbanistici comunali; sia per quanto riguarda l'Istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, giusta Circolare n° 33 del 26.06.2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (in particolar modo per quanto riguarda i portici nella misura del 25%, nonché per i volumi tecnici).

In appresso viene riportata la verifica del portico sia ai sensi dell'art. 31.3 lett. b) del REC, nonché ai sensi della suddetta circolare n. 33/09.

**VERIFICA SUP. PERMEABILE DEL LOTTO
(D.P.G.R. 2/R/2007)**

Sup. complessiva lotto mq 300,00

Sup. permeabile attuale rilevata:

✓ giardino fronte strada Prov.le della Giannella mq 158,65 a detrarre (doccia mq 0,90 + barbecue
mq 0,60) = mq 157,15

✓ aiuola ingresso retro mq 11,72
=====

 totale mq 168,87

Sup. minima permeabile consentita = sup. lotto x 25%

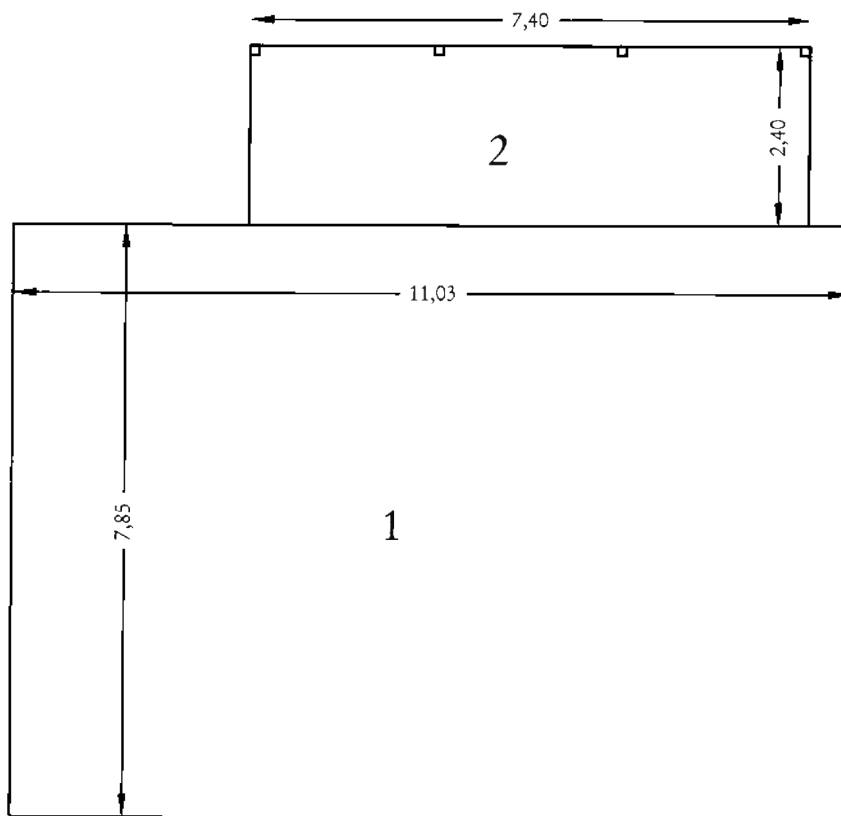
Mq 300,00 x 40% = mq 75,00 consentiti

sup. permeabile stato attuale rilevata mq 168,87 > di mq 75,00 consentiti

Orbetello, lì 20 SET. 2011



VERIFICA PORTICO ART. 31.3 lett. b) del R.E.C.



Scala 1:100

CALCOLO SUP. COPERTA ABITAZIONE

$$1 = 7,85 \times 11,03 = 86,58 \text{mq}$$

Sup. massima da utilizzare come portico = $86,58 \text{mq} \times 30\% = 25,97 \text{mq}$

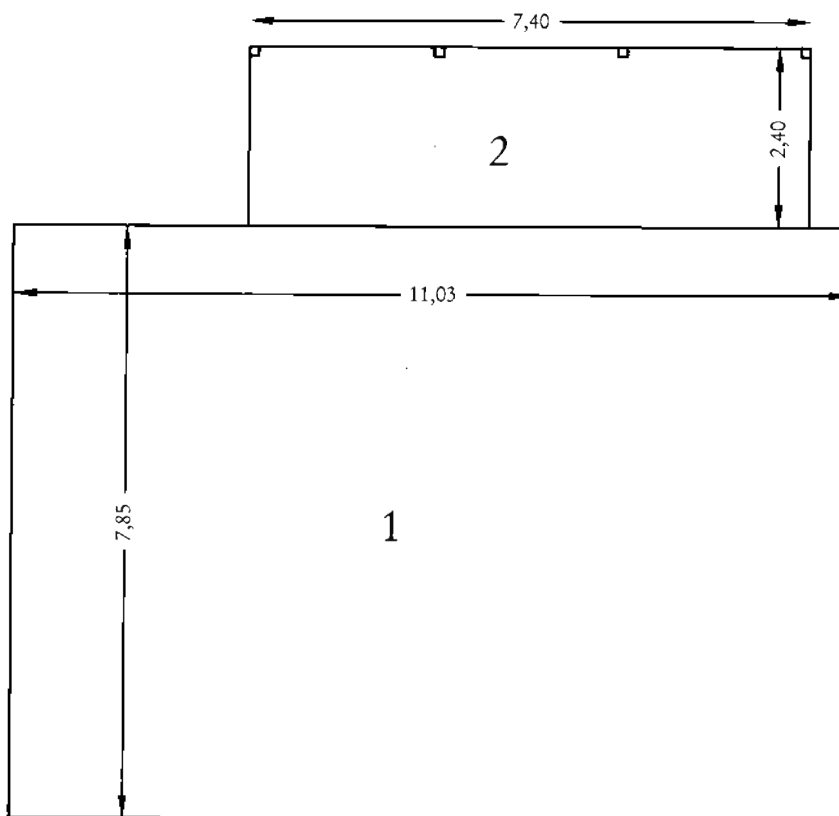
CALCOLO SUP. COPERTA PORTICO

$$2 = 7,40 \times 2,40 = 17,76 \text{mq}$$

Sup. massima consentita come portico $25,97 \text{mq} >$ di $17,76 \text{mq}$ utilizzata



VERIFICA PORTICO AI SENSI DELLA CIRCOLARE N° 33/09 DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI



Scala 1:100

CALCOLO SUP. COPERTA ABITAZIONE

$$1 = 7,85 \times 11,03 = 86,58 \text{mq}$$

$$\text{Sup. massima da utilizzare come portico} = 86,58 \text{mq} \times 25\% = 21,65 \text{mq}$$

CALCOLO SUP. COPERTA PORTICO

$$2 = 7,40 \times 2,40 = 17,76 \text{mq}$$

Sup. massima consentita come portico 21,65 mq > di 17,76 mq utilizzata





COMUNE DI ORBETELLO

Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione Territoriale

Ufficio Edilizia Privata

Pratica edilizia n. 683/2011

ACCERTAMENTO DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

(ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.)

n° 30 del 28/12/2011

[REDACTED] LA ORBETELLO sul terreno
distinto catastalmente dal foglio 58 - mappali 235; SUB. 1;

Richiamate le leggi:

- Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 167;
- il D.P.R. 06.06.2001 N. 380;
- la L.R.T. 03.01.2005 n° 1;

Ritenuto di dover procedere all'espletamento della pratica per l'aspetto di carattere paesaggistico ai sensi delle soprarichiamate leggi;

Verificato che l'intervento rientra nella casistica di opere elencate all'art. 167 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. come da istruttoria redatta del Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata e trasmessa alla competente Soprintendenza con nota prot. n. 39131 del 29/09/2011;

Acquisito il parere vincolante della soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali per le Province di Siena e Grosseto, espresso favorevolmente in data 15/11/2011 prot. 17187;

Visto il pagamento della sanzione Sanzione pecuniaria (comma 8 art 140 L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii) dovuta per "Danno Ambientale" ai sensi dell'art. 167 comma 5 D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii., dell'importo di € 258,23 (Euro duecentocinquantotto/23), adeguato al tipo d'intervento;

Visto il D.Lgs. n.267 del 18.08.2000;

Visto lo statuto del Comune [REDACTED]

Ai fini amministrativi, al sig. [REDACTED] in premessa generalizzato, ai sensi delle disposizioni di legge in premessa [REDACTED] si sopra citati,

L'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 167 COMMA 5 DEL D.LGS. N. 42/2004 E SS.MM.II.

per le seguenti opere: REALIZZAZIONE SENZA TITOLO DI PORTICO, VOLUME TECNICO, DOCCIA E BARBECUE NEL GIARDINO ESCLUSIVO in conformità alla relazione ed al progetto presentati, redatti dal GEOM. BESSI FABRIZIO C.F. BSSFRZ67L30G088C e che in n.5 tavole, compresa la relazione tecnica, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Ing. Franco AGOSTINI)



30/12/11

MS/

COMUNE DI ORBETELLO
PROV. DI GROSSETO

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

la domanda presentata in data 3 luglio 1967

per ottenere il certificato di abitabilità del ¹⁴ fabbrica
di adibita ad abitazione civile

posta in località Tombolo di Giannella

e comprendente: n. 54 vani ed accessori al P.T.

Visto il permesso di costruzione in data 22/5/1966 e 22/4/67

Vista la licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura di Grosseto
in data ---;

Visto il verbale di constatazione dell'Ufficiale Sanitario in
data 2/11/1967;

Visto il verbale di constatazione del Tecnico Comunale in data
2/11/1967;

Visto il versamento per tasse e concessioni governative di lire
54.000== effettuato in favore del 1° Ufficio I.G.E.
di Roma con bollettino n. 573 del 4/10/1967;

A U T O R I Z Z A

l' abitabilità delle n. [redacted]

di [redacted]

di [redacted]

di costruzione ebbero inizio il giorno

17/10/1966

e terminarono il giorno 4/8/1967

Il fabbricato non riveste caratteristiche di lusso.

Orbetello li 7/12/1967



IL SINDACO
(Mag. Oscar Baffetti)