

1964) è avvenuta in forza di Concessione Edilizia n.23/0217, rilasciata in data 24 maggio 1968.

Tuttavia, a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente al Comune di Gabbioneta Binanuova, il 01 agosto 2024, al n.3266/2024, il Responsabile del Servizio Tecnico (vedasi all. F) ha dichiarato in data 13 settembre 2024, al n.3741/2024 di protocollo, che la pratica “...risulta iscritta nel registro dell’attività edilizia degli anni 1965 – 11975, ma non reperibile agli atti del Comune.....”.

Abitabilità e agibilità

Gli uffici comunali, non hanno comunicato alcunché circa il rilascio del certificato.

Abusi

Non potendo confrontare lo stato di fatto con l’atto amministrativo concessorio, si è proceduto con la comparazione tra quanto rilevato in loco e la planimetria catastale, essendo quest’ultima l’unico elaborato grafico disponibile agli atti. Dal raffronto è emerso che le sole difformità rilevanti concernono la realizzazione dei già citati due soppalchi. Circa il posizionamento del box prefabbricato utilizzato come ufficio, si ritiene che lo stesso non debba essere considerato quale abuso edilizio, poiché da classificarsi di tipo “rimovibile”, alla stregua dell’utilizzo che viene normalmente fatto per questi manufatti nei cantieri edili.

Sanabilità e costi

Preso atto di quanto rilevato, si è verificata la possibilità di sanatoria in ottemperanza alla normativa vigente. A tal proposito si ritiene che la tipologia di abuso (realizzazione di due soppalchi) possa essere ascrivibile a quanto



previsto dall'art. 37, comma 1 del DPR 380/2001 e succ. mod.ni, che nella fattispecie recita:

“Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.”

Laddove per interventi di cui all'art. 22 commi 1 e 2 si intendono:

“Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n.241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;”

Mentre per manutenzione straordinaria si intende:

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

.....omissis.....

b) “interventi di manutenzione straordinaria”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici,



sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

Considerato pertanto che la sanzione pecuniaria da versarsi a titolo di oblazione sarà “...*pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi...*” si ritiene che (fatta salva la verifica da parte dell'Ufficio Tecnico, cui compete la determinazione dell'oblazione) visto l'esiguo aumento del valore venale delle opere da sanare nelle dinamiche di mercato (la presenza dei soppalchi non incide in modo significativo sul valore finale del bene) possa ragionevolmente essere quantificabile in **€. 2.500,00.**

All'oblazione ipotizzata di cui sopra, debbono aggiungersi le spese



tecniche per la redazione della pratica edilizia, stimabili in **€. 1.200,00**, omnicomprendive di IVA e Cassa di Previdenza sull'imponibile esposto dal professionista incaricato.

Sommano pertanto **€. 3.700,00**.

Stato di possesso

Il bene è attualmente utilizzato dal titolare della società eseguita, non vi è pertanto alcun contratto di locazione in essere.

Valore e vendibilità

Metodo di valutazione

Preliminarmente vi è da evidenziare come nella realtà di un Comune di piccole dimensioni come Gabbioneta Binanuova (circa 850 abitanti) le transazioni immobiliari riguardanti fabbricati destinati ad attività di tipo artigianale o commerciale siano molto rare. In questo contesto si inserisce il bene oggetto di stima per il quale non si sono reperite, in tempi compatibilmente recenti, compravendite di fabbricati simili, circostanza questa resa ancora più difficoltosa, se riferita all'epoca costruttiva interessata (anni sessanta del secolo scorso). Detto ciò, per i motivi sopra addotti, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima riferito al valore a metro quadrato, considerato da chi scrive, l'unico attuabile.

Circa il reperimento del dato suddetto, si è tenuto conto, delle informazioni assunte in loco dagli addetti ai lavori, nonché delle quotazioni "medie" dei magazzini\depositi della zona, desunte dalla banca dati dell'*Agenzia delle Entrate*.

Inoltre, per giungere al riferimento di mercato atteso, sono state considerate anche alcune importanti peculiarità proprie del bene, ovvero:



- l'epoca di costruzione (metà anni '60) ed il relativo impiego di materiali e finiture relativi al periodo;
- la presenza del manto di copertura in fibrocemento contenente amianto e la presumibile necessità di intervento nel breve/medio periodo;
- il mediocre stato di conservazione;
- le discrete dimensioni dell'immobile;
- il contesto residenziale nel quale è ubicato.

Si è così assunta quale base, come già accennato, la quotazione “media per metro quadrato” dei magazzini\depositi (riferiti a quell'epoca) che nel Comune di Gabbioneta Binanuova si crede possa essere quantificata in **€/mq. 180,00**. Relativamente ai soppalchi (posto che gli stessi dovranno essere soggetti a pratica di sanatoria, come già evidenziato a pagina 10) si è considerato un importo a corpo di **€. 5.000,00**. Circa il reliquato d'area, si è stimato un valore di **€. 250,00**.

Premesso ciò si è giunti alla seguente determinazione:

- magazzino mq. 425,00 x €/mq. 180,00	= €.	76.500,00
- soppalco (a corpo)	= €.	5.000,00
- reliquato d'area (a corpo)	= €.	<u>250,00</u>
Stima immobile	=	€. 81.750,00

Il valore de quo è tuttavia al lordo dei costi di sanatoria e relative spese tecniche, così come descritte nel paragrafo “*Sanabilità e costi*”.

Riepilogando quindi avremo =

Valore magazzino	=	€. 81.750,00
Redazione sanatoria, sanzione e spese tecniche	=	€. 3.700,00
<u>STIMA IMMOBILE</u>	=	€. 78.050,00

