

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI TERNI**
PROCEDURA FALLIMENTARE N°30/2017

G.D. Dott.ssa Claudia TORDO CAPRIOLI
CURATORE Avv. Monia CAIELLO

**SUPPLEMENTO DI PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO**
**COMPLESSO IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE A CASE PER VACANZE,
TERRENI AGRICOLI CON SOVRASTANTI FABBRICATI A DESTINAZIONE
PRODUTTIVA – AGRICOLA**
**PER ADEGUAMENTO DELLA PERIZIA DEPOSITATA DISPOSTO A SEGUITO
DELLE MODIFICHE APPORTATE AL D.P.R. 06/06/2001, N°380,
DALLA LEGGE 24/07/2024, N°105,
DI CONVERSIONE DEL D.L. 29/05/2024, N°69**
[Provvedimento del G.D. del 02/02/2025]



INDICE.

1. PREMESSA.	3
2. INTRODUZIONE.	3
3. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA [MODIFICA PARZIALE DEL § 4. DELLA PERIZIA IN ATTI].	4
3.1 ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO DUE [PARZIALE MODIFICA DEI PARAGRAFI 4.1, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.10, 8.11, 8.12 E 8.13 DELLA PERIZIA IN ATTI].	4
4. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.	5
4.1 DEFINIZIONE DI STATO LEGITTIMO [SOSTITUISCE IL § 11.3.1 DELLA PERIZIA IN ATTI].	5
4.2 PARZIALE MODIFICA DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ [INTEGRAZIONE E MODIFICA DEL § 11.3.3 DELLA PERIZIA IN ATTI].	5
4.3 ENTITÀ DELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE APPLICABILE AL CASO DI SPECIE.	6
4.4 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA, AGIBILITÀ, DELL'EDIFICIO PREESISTENTE CON DESTINAZIONE A CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE [UNITÀ IMMOBILIARI "A", "B" E "C"; SOSTITUISCE IL § 11.3.5.1 DELLA PERIZIA IN ATTI].	6
4.5 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA, AGIBILITÀ DELL'AMPLIAMENTO [UNITÀ IMMOBILIARE "D"; SOSTITUISCE IL § 11.3.5.2 DELLA PERIZIA IN ATTI].	8
4.6 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA, AGIBILITÀ, DEI MANUFATTI RICONTRATI NELL'AREA DI CORTE [INTEGRA IL § 11.3.5.3 DELLA PERIZIA IN ATTI].	8
4.7 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DELLA PISCINA PERTINENZIALE ALL'EDIFICIO CON DESTINAZIONE A CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE [SOSTITUISCE IL § 11.3.5.4 DELLA PERIZIA IN ATTI].	9
4.8 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA, AGIBILITÀ DELLE PERGOLE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO DI COPERTURA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI [INTEGRA IL § 11.3.6 DELLA PERIZIA IN ATTI].	9
4.9 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA, AGIBILITÀ DELLA STALLA PER IL RICOVERO DEI CAVALLI [SOSTITUISCE IL § 11.3.7 DELLA PERIZIA IN ATTI].	9
4.10 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA, AGIBILITÀ, DELLE TETTOIE DESTINATE AL RICOVERO DEL BESTIAME, A FIENILE ED A MAGAZZINO.	9
4.10.1 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "A" – fienile [sostituisce il § 11.3.8.1 della perizia in atti].	9
4.10.2 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "B" – magazzino [sostituisce il § 11.3.8.2 della perizia in atti].	11
4.10.3 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "C" [stalla; sostituisce il § 11.3.8.3 della perizia in atti].	11
4.11 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ ACCERTATE.	13
5. CORREZIONI ALLA STIMA PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA.	13
5.1 REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI "A", "B", "C" E "D" [SOSTITUISCE IL § 13.7.1 DELLA PERIZIA IN ATTI].	13
5.2 DEMOLIZIONE DEI MANUFATTI PRESENTI NELL'AREA DI CORTE ED ALTRI ADEGUAMENTI [MODIFICA ED INTEGRAZIONE DEL § 13.7.2 DELLA PERIZIA IN ATTI].	14
5.3 REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ DELLA PISCINA PERTINENZIALE [SOSTITUISCE IL § 13.7.3 DELLA PERIZIA IN ATTI].	14
5.4 REGOLARIZZAZIONE DELLA VIOLAZIONE FORMALE DELLE NORME TECNICHE PER LE ZONE SISMICHE DELLA STALLA PER IL RICOVERO DEI CAVALLI [SOSTITUISCE IL § 13.7.5 DELLA PERIZIA IN ATTI].	14
5.5 REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ DELLE TETTOIE "A" E "C" [SOSTITUISCE IL § 13.7.6 DELLA PERIZIA IN ATTI].	14
5.6 DEMOLIZIONE DELLA TETTOIA "B" [SOSTITUISCE IL § 13.7.7 DELLA PERIZIA IN ATTI].	14
5.7 DETRAZIONI AL VALORE ORDINARIO DEI BENI [SOSTITUISCE IL § 13.7.10 DELLA PERIZIA IN ATTI].	15
6. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO [SOSTITUISCE IL § 13.8 DELLA PERIZIA IN ATTI].	16
7. ERRATA CORRIGE.	16



1. Premessa.

Con provvedimento del 2 febbraio scorso, il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore ha conferire allo scrivente l'incarico *"...di redigere nel più breve tempo possibile un supplemento peritale..."* circoscritto *"...agli effetti della novella legislativa [introdotta dalla Legge 24/07/2024, n°105, di conversione del D.L. 29/05/2024, n°69] sulla valutazione della conformità urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare in vendita e, quindi, sul valore di stima dello stesso"*.

2. Introduzione.

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

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

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

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

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

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

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

Si rinvia al primo ed al secondo periodo del § 11.3.3 della perizia in atti per la nozione e la disciplina delle opere realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio.



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

3.1 Elencazione ed identificazione degli immobili componenti il lotto due [parziale modifica dei paragrafi 4.1, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.10, 8.11, 8.12 e 8.13 della perizia in atti].

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

Unità immobiliare "A":

L'unità immobiliare è affetta da difformità edilizie regolarizzabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 36-bis del D.P.R. 06/06/2001, n°380, previo compimento degli adempimenti previsti, per gli interventi eseguiti in zona sismica di II^ categoria, dalle disposizioni regionali impartite con la recente D.G.R. n°1119/2024, con i quali dovrà esserne attestata la rispondenza, o la necessità di provvedere all'adeguamento, alle prescrizioni disposte dalle norme tecniche vigenti all'epoca dell'abuso.

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 8.4 della perizia in atti.

Unità immobiliare "B":

L'unità immobiliare è affetta da difformità urbanistiche ed edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla demolizione.

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

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 8.5 della perizia in atti.

Unità immobiliare "C":

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

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

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 8.6 della perizia in atti.

Unità immobiliare "D":

L'unità immobiliare è affetta da difformità edilizie regolarizzabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 36-bis del D.P.R. 06/06/2001, n°380.

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

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 8.7 della perizia in atti.

Unità immobiliare "E" [piscina pertinenziale all'edificio per case vacanze]:

La piscina è affetta da difformità urbanistiche ed edilizie regolarizzabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 154 della L.R. n°1/2015, come modificato dall'articolo 36 del D.P.R. 06/06/2001, n°380, previo compimento degli adempimenti previsti, per gli interventi eseguiti in zona sismica di II^ categoria, dalle disposizioni regionali impartite con la recente D.G.R. n°1119/2024, con i quali dovrà esserne attestata la rispondenza, o la necessità di provvedere all'adeguamento, alle prescrizioni disposte dalle norme tecniche vigenti all'epoca dell'abuso.

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 8.8 della perizia in atti.

Unità immobiliare "G" [stalla per il ricovero dei cavalli]:

La sua realizzazione è avvenuta, in assenza del deposito delle opere strutturali previsto per le costruzioni con sistema costruttivo in acciaio e per quelle in zona sismica, con dimensioni diverse da quelle assentite ma il cui scostamento dai valori progettuali rientra tra le tolleranze di costruzione o



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

La regolarizzazione, sotto l'aspetto formale, della violazione delle norme per le zone sismiche e per gli edifici in acciaio può avvenire con il compimento degli adempimenti previsti, per gli interventi eseguiti in zona sismica di II^ categoria, dalle disposizioni regionali impartite con la recente D.G.R. n°1119/2024, con i quali dovrà esserne attestata la rispondenza, o la necessità di provvedere all'adeguamento, alle prescrizioni disposte dalle norme tecniche vigenti all'epoca dell'abuso

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 8.10 della perizia in atti.

Unità immobiliare "I" [tettoia "A"]:

La tettoia è affetta da difformità edilizie regolarizzabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 36-bis del D.P.R. 06/06/2001, n°380, a condizione che sia preventivamente demolita la tettoia "B".

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 8.12 della perizia in atti.

Unità immobiliare "J" [tettoia "B"]:

La tettoia è affetta da difformità urbanistiche non sanabili per le quali si dovrà procedere alla demolizione.

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 8.13 della perizia in atti.

Unità immobiliare "H" [tettoia "C"]:

La tettoia è affetta da difformità edilizie regolarizzabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 36-bis del D.P.R. 06/06/2001, n°380, a condizione che sia preventivamente demolita la tettoia "B".

Analoga rettifica deve intendersi apportata all'ultimo periodo del § 8.11 della perizia in atti.

4. Conformità urbanistica ed edilizia.

4.1 Definizione di stato legittimo [sostituisce il § 11.3.1 della perizia in atti].

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

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

4.2 Parziale modifica della disciplina degli interventi eseguiti in parziale difformità [integrazione e modifica del § 11.3.3 della perizia in atti].

La disciplina regionale degli interventi eseguiti in parziale difformità, contenuta all'articolo 145 della L.R. 21/01/2015, n°1, non subisce variazioni se non nell'importo della sanzione alternativa alla demolizione, rimodulato in virtù dell'aumento del 50% previsto dalla nuova formulazione dell'articolo 34 del D.P.R. n°380/2001.

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



opere eseguite, determinato in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non può risultare inferiore a euro mille”.

4.3 Entità delle tolleranze costruttive applicabile al caso di specie.

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

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

La definizione di “unità immobiliare” può essere tratta:

- a) Sotto il profilo edilizio:
 1. Dall'articolo 2, comma 1, lettera c), del D.M. 14/06/1989, n°236, in cui è descritta come uno spazio elementare e definito, idoneo a consentire lo svolgimento di attività compatibili tra loro, suscettibile di autonomo godimento, ovvero un insieme di spazi funzionalmente connessi, suscettibile di autonomo godimento,
 2. Dal § 3.1 delle *“Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)”*, pubblicate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il 30/01/2025, in cui è specificata come *“...l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati...”*,
- b) Sotto il profilo catastale dall'articolo 2, comma 1, del Decreto del Ministero delle Finanze 02/01/1998, n°28, in cui è illustrata come una porzione di fabbricato, un fabbricato, o un insieme di fabbricati, che nello stato in cui si trova presenta autonomia funzionale e reddituale.

È del tutto evidente come, nel caso di specie, ognuno degli immobili individuati con le lettere “A”, “B”, “C”, “D” e “G”, funzionalmente indipendente e suscettibile di autonomo godimento, e quindi riconducibile all'elemento minimo inventariabile, costituisca un'unità immobiliare a sé stante, mentre le tettoie “A”, “B” e “C”, accomunate dalla medesima funzione [di immobili strumentali a destinazione produttiva – agricola] e non suscettibili, individualmente, di autonomia funzionale e reddituale, formino un'unica unità immobiliare.

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

- a) 5% per le unità immobiliari “A”, “D” e “G”,
- b) 6% per l'unità immobiliare “B”,
- c) 4% per l'unità immobiliare “C”,
- d) 2% per il complesso delle tettoie “A”, “B” e “C”.

4.4 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio preesistente con destinazione a case e appartamenti per vacanze [unità immobiliari “A”, “B” e “C”; sostituisce il § 11.3.5.1 della perizia in atti].

Con riguardo al profilo urbanistico – edilizio:

- 1) Realizzazione, al piano terra, in assenza di titolo, della tettoia in legno a protezione dell'ingresso all'appartamento “B” delle dimensioni in pianta di m (3,81 x 2,22),
- 2) Realizzazione, al primo piano, dei portici esclusi con la prescrizione imposta con la C.E. n°71/1998,
- 3) Altezza utile interna dell'appartamento “B” [di 2,66 m] inferiore dell'1,5% circa al valore minimo normativo prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale e dal D.M. 05/07/1975, di 2,70 m,
- 4) Fusione delle originarie unità immobiliari “C” e “D” [attuale u.i. “C”],
- 5) Modifiche alla distribuzione interna del primo piano,



- 6) Inserimento di un lucernario nella falda est del solaio di copertura dell'unità immobiliare "C", delle dimensioni stimate di m (0,60 x 1,00).

Con riguardo al profilo strutturale, ed al rispetto delle norme per le zone sismiche:

- a) Al piano terra ed al primo piano: la parete nord, di cui era prevista l'integrale ricostruzione, a partire dalle strutture di fondazione e fino alla copertura, con blocchi portanti in laterizio rivestiti in pietra sul lato esterno, non è stata demolita [cfr foto n°4 e n°5 delle camere dell'u.i. "A", e foto n°7 della camera dell'u.i. "C"],
- b) Al primo piano: non risulta sia stato inserito il tirante "T2", del quale non è visibile la piastra di ancoraggio esterna sul prospetto sud; da verificare l'effettivo inserimento del tirante "T3", del quale non se ne scorge la piastra di ancoraggio sul prospetto ovest, né la traccia per il suo incasso nella muratura; le piastre di ancoraggio dei tiranti "T4" e "T5" non sono conformi alle prescrizioni di progetto per forma, dimensioni e modalità esecutive; sulle pareti lunghe del soggiorno al primo piano non è stato realizzato l'intonaco armato, come dimostrano le parti di muratura a vista [cfr foto n°1 e n°2 u.i. "C"],
- c) Non risulta siano stati depositati: la dichiarazione di rispondenza ed il certificato di collaudo, questi reso cogente, per gli interventi di adeguamento sismico, dall'articolo C.9.4 del D.M.24/01/1986.

Le unità immobiliari "A", "B" e "C" non sono pertanto conformi allo stato legittimo così come definito al § 4.1.

La difformità descritta al numero 1), realizzata in assenza del titolo abilitativo edilizio ed in violazione delle norme per le zone sismiche per fatti non attinenti ad aspetti procedurali, non è sanabile, poiché la sua superficie [di 8,50 mq circa], sommata a quella di tutti gli altri portici al piano terra del fabbricato [di 23,10 mq circa], darebbe luogo ad una consistenza di 31,60 mq, maggiore di quella, pari al 10% della superficie utile coperta dell'intero piano terra, ed equivalente a 28,00 mq circa, che l'articolo 17, comma 3, lettera e), numero 3), del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2, consente di non computare nella S.U.C. complessiva¹, con la conseguenza che l'eccedenza, di 3,60 mq, dovrebbe essere considerata in "ampliamento" alla S.U.C. dell'edificio preesistente, al pari di quella edificata con l'unità immobiliare "D".

Dal momento, però, che quest'ultima è pari a 98,50 mq, ne deriverebbe una S.U.C. complessiva in ampliamento di 102,10 [data da mq (98,50 + 3,60)], eccedente dall'ampliamento di 100,00 mq ammesso dall'articolo 91, comma 1, della L.R. n°1/2015 e, pertanto, la tettoia deve essere demolita perché non conforme alla disciplina urbanistica attuale.

Analoga deduzione deve essere tratta, per le medesime ragioni, per la difformità parziale descritta al numero 2), dal momento che la superficie dei portici ai piani superiori al piano terra [ovvero ad un piano superiore al "...primo piano fuori terra"] costituisce S.U.C. in ogni caso, e non risulta quindi conforme alla disciplina urbanistica attuale.

L'irregolarità descritta al numero 3) rientra tra le tolleranze costruttive ex articolo 34-bis, comma 1-ter, del D.P.R. n°380/2001.

Le opere descritte al punto 5) rientrano tra le tolleranze esecutive ex articolo 34-bis, comma 2, del D.P.R. n°380/2001.

Gli interventi elencati ai numeri 4) e 6), conformi alla disciplina urbanistica ed ai requisiti prescritti da quella edilizia, sia attuali che vigenti all'epoca della loro realizzazione, costituiscono parziale difformità e possono essere regolarizzate per mezzo dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001, previo compimento degli adempimenti previsti, per gli interventi eseguiti in zona sismica di II^a categoria, dalle disposizioni regionali impartite con la recente D.G.R. n°1119/2024, con i quali dovrà essere attestata anche la rispondenza, o la necessità di

¹ La norma richiamata consente, nelle zone agricole, di escludere dal computo della S.U.C. la superficie di porticati, logge, tettoie, anche se aperte su un solo lato, ricompresa entro il dieci per cento della S.U.C. del primo piano fuori terra degli edifici residenziali, per servizi, per alloggi agrituristici, fattorie didattiche e sociali, computando anche quelli esistenti al mese di marzo 2005.



provvedere all'adeguamento alle prescrizioni disposte dalle norme tecniche vigenti all'epoca dell'abuso, delle difformità elencate alle lettere a) e b).

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, le unità immobiliari "A", "B" e "C" devono intendersi prive della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolva agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

4.5 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità dell'ampliamento [unità immobiliare "D"; sostituisce il § 11.3.5.2 della perizia in atti].

Con riguardo al profilo urbanistico – edilizio:

- 1) L'altezza del fabbricato sul fronte posteriore, l'unica della quale ne è riportata la misura nel progetto assentito con le varianti autorizzate con le C.E. n°78/00 e n°90/00, è stata aumentata da 2,95 m a 3,29 m, con un'eccedenza dell'11,5%,
- 2) È stato realizzato un fondello di separazione tra l'angolo cottura ed il soggiorno – pranzo,
- 3) La superficie utile coperta [S.U.C.] effettiva dell'ampliamento, computata in applicazione del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2, e sulla quale non ha alcuna incidenza la maggiore altezza in gronda dell'edificio, misura 98,50 mq, e risulta pertanto inferiore sia alla superficie coperta assentita con la C.E. n°90/00, di 99,13 mq, che all'ampliamento massimo di 100,00 mq consentito dall'articolo 91, comma 1, della L.R. n°1/2015.

Con riguardo al profilo strutturale, ed al rispetto delle norme per le zone sismiche:

- a) Non risulta che l'ancoraggio ai pilastri della trave orizzontale in legno del portico, ed il giunto con il fabbricato esistente, siano stati eseguiti come prescritto nel progetto esecutivo delle strutture depositato al protocollo n°505 del 21/08/2000,
- b) Non risulta siano stati depositati: la dichiarazione di rispondenza ed il certificato di collaudo, questi reso cogente per le nuove costruzioni in muratura dal D.M. 20/11/1987.

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

La maggiore altezza descritta al numero 1) determina una parziale difformità sanabile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001, in quanto conforme alla disciplina urbanistica attuale ed ai requisiti prescritti da quella edilizia, sia attuali che vigenti all'epoca della sua realizzazione, previo compimento degli adempimenti previsti, per gli interventi eseguiti in zona sismica di II^a categoria, dalle disposizioni regionali impartite con la recente D.G.R. n°1119/2024, con i quali dovrà essere attestata anche la rispondenza, o la necessità di provvedere all'adeguamento, alle prescrizioni disposte dalle norme tecniche vigenti all'epoca dell'abuso delle difformità descritte alla lettera a).

Le irregolarità descritte al numero 2) ed al numero 3) rientrano, rispettivamente, tra le tolleranze esecutive ex articolo 34-bis, comma 2 e comma 2-bis, del D.P.R. n°380/2001.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, l'unità immobiliare "D" deve intendersi priva della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolva agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

4.6 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dei manufatti riscontrati nell'area di corte [integra il § 11.3.5.3 della perizia in atti].

Le modifiche apportate alla disciplina edilizia dalla Legge n°105/2024 non influiscono sulle ragioni poste a fondamento della valutazione esposta al § 11.3.5.3 della perizia in atti circa la regolarità dei manufatti riscontrati nell'area di corte, privi del requisito della doppia conformità, costituente ancora condizione necessaria per l'accesso alla sanatoria ex articolo 154 della L.R. n°1/2015, così come modificato dall'articolo 36 del D.P.R. n°380/2001, in ipotesi di opera eseguita in assenza del titolo abilitativo.



4.7 Conformità urbanistica ed edilizia della piscina pertinenziale all'edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze [sostituisce il § 11.3.5.4 della perizia in atti].

La costruzione della piscina, avvenuta nel periodo compreso tra l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio destinato a case per vacanze, verificatasi verosimilmente tra il 21/12/2000 [data dichiarata dell'ultimazione delle opere strutturali] ed il 08/02/2001 [data di deposito dell'istanza per la richiesta del certificato di agibilità], e la ripresa delle foto aeree del 2005 pubblicate sul portale web-gis della Regione dell'Umbria, era soggetta al regime della Concessione Edilizia, o del Permesso di Costruire, in quanto all'epoca qualificata come nuova costruzione [articolo 3, comma 1, lettere e.1) del D.P.R. 06/06/2001, n°380], all'autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. n°490/1999 per il vincolo all'epoca ancora vigente, al nulla osta per il vincolo idrogeologico, ed al rispetto, formale e sostanziale, delle norme tecniche per le zone sismiche, dal momento che il Comune di San Venanzo è stato dichiarato sismico, e ricompreso in zona sismica di II^ categoria, con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 26/06/1981.

Attualmente, invece, tale intervento, costituente opera pertinenziale ai sensi dell'articolo 21, comma 4, lettera i), del R.R. n°2/2015, rientra tra le attività eseguibili con Segnalazione Certificata di Inizio Attività e soggetta, in ogni caso:

- 1) Agli adempimenti previsti per le zone sottoposte al vincolo idrogeologico,
- 2) Alle formalità introdotte dalla D.G.R. 16/07/2020, n°596, per le opere prive di rilevanza per l'incolumità pubblica ai fini sismici, ovvero, qualora l'opera ecceda dai parametri tassativi imposti dal provvedimento, agli adempimenti previsti per le opere di maggiore incidenza.

L'opera, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, sia attuale che vigente all'epoca della sua realizzazione, può essere regolarizzata per mezzo dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 154 della L.R. n°1/2015 così come modificato dall'articolo 36 del D.P.R. n°380/2001, previo compimento degli adempimenti previsti, per gli interventi eseguiti in zona sismica di II^ categoria, dalle disposizioni regionali impartite con la recente D.G.R. n°1119/2024.

4.8 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità delle pergole e impianto fotovoltaico di copertura dei parcheggi pertinenziali [integra il § 11.3.6 della perizia in atti].

Le modifiche apportate alla disciplina edilizia dalla Legge n°105/2024 non influiscono sulle ragioni poste a fondamento della valutazione esposta al § 11.3.6 della perizia in atti circa la conformità delle pergole di copertura dei parcheggi pertinenziali, la cui demolizione è stata motivata, oltre che dalla non conformità alla disciplina urbanistica attuale, anche con la anti economicità della regolarizzazione a fronte del valore del bene e del costo delle opere necessarie per adeguarne le strutture alle norme tecniche per la zona sismica 2.

4.9 conformità urbanistica ed edilizia, agibilità della stalla per il ricovero dei cavalli [sostituisce § 11.3.7 della perizia in atti].

La struttura è stata realizzata con dimensioni complessive di m (15,84 x 5,06) in pianta, che hanno determinato un incremento della superficie utile coperta di 2,20 mq, e di 2,57 m di altezza, a fronte di 2,70 m autorizzati. I parametri edilizi risultano quindi contenuti entro il limite di tolleranza costruttiva del 5% ammesso per l'unità immobiliare in esame dall'articolo 34-bis, comma 1-bis, lettera d), ovvero costituiscono tolleranza esecutiva ai sensi del comma 2-bis della norma richiamata e, pertanto, la loro divergenza da quanto assentito con i titoli abilitativi edilizi non costituisce difformità.

Resta fermo quanto sostenuto al § 11.3.7 della perizia in atti circa l'impossibilità di accertare la violazione sostanziale delle norme tecniche per le zone sismiche, oltre a quella formale per il mancato rispetto degli adempimenti previsti al capo IV della parte II del D.P.R. n°380/2001.

4.10 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, delle tettoie destinate al ricovero del bestiame, a fienile ed a magazzino.

4.10.1 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "A" – fienile [sostituisce il § 11.3.8.1 della perizia in atti].

Con riguardo al profilo urbanistico – edilizio.



L'edificio è stato originariamente autorizzato con il P. di C. n°05/09 del 25/03/2009, nel quale è individuato con la lettera "A" e la destinazione di fienile, con dimensioni in pianta di m (25,00 x 12,00) ed altezze variabili da 2,50 m in gronda a 4,90 m al colmo, per un'altezza media di 3,70 m.

La sua Superficie Utile Coperta è stata conseguentemente valutata 317,20 mq nel computo della superficie territoriale vincolata con l'atto d'obbligo repertorio n°84624 del 16/03/2009.

Nel P. di C. n°166/2010 del 16/11/2011, l'ultimo al quale ne sono allegati gli elaborati grafici, le sue dimensioni in pianta aumentano a m (25,13 x 12,22), così come le altezze variano a 2,90 m in gronda ed a 4,60 m al colmo, per un'altezza media di 3,75 m, per una S.U.C. di 329,20 mq, senza che sia stata effettuata alcuna verifica della disponibilità della potenzialità edificatoria, ovvero della superficie territoriale da vincolare ai sensi dell'articolo 34, commi 2 e 10, della Legge Regionale 22/02/2005, n°11. Conseguentemente, il titolo è stato rilasciato in assenza della costituzione del vincolo di asservimento dell'ulteriore estensione di terreno necessaria per giustificare l'aumento di S.U.C., ex articolo 34, comma 7, della già menzionata legge regionale.

La sua costruzione è avvenuta, invece, con dimensioni in pianta di m (25,08 x 12,20), ed un'altezza, misurata a partire dall'estradosso della platea di fondazione in c.a. [mancando il piano di calpestio previsto nel progetto architettonico], variabile da 3,05 m all'imposta della falda, anziché di 2,90 m, a 4,80 m al colmo, anziché 4,60 m, per un'altezza media di 3,93 m, con un'eccedenza del 6,2%, superiore alla tolleranza costruttiva del 2% ammessa, per unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 mq, dall'articolo 34-bis, comma 1-bis, lettera a), del D.P.R. n°380/2001.

Le dimensioni in pianta risultano inferiori alle omologhe autorizzate con il P. di C. n°166/2010, rientranti, quindi, tra le tolleranze esecutive ex articolo 34-bis, comma 2-bis, del D.P.R. n°380/2001, mentre la S.U.C. realizzata aumenta, in virtù della maggiore altezza media, a 343,20 mq, con un'eccedenza di 14,10 mq rispetto a quella autorizzata con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, per un incremento del 4,3%, eccedente ancora dalla tolleranza costruttiva ammessa.

Ciò nonostante, potrebbe non essere necessario procedere ad integrare la superficie vincolata con un nuovo atto di asservimento, fatte salve eventuali diverse valutazioni dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Venanzo, a condizione di effettuare la demolizione della tettoia "B"; diversamente la maggiore S.U.C., nonostante sia stata formalmente autorizzata, non troverebbe copertura nella potenzialità edificatoria residua [cfr allegato 37 corretto unito alla presente].

Si segnala che le altezze riportate nella tavola 2 del progetto architettonico allegato all'istanza di autorizzazione sismica, inoltrata allo sportello dell'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni al prot. n°653 del 22/09/2010, sono riferite alla struttura della copertura, e non, come prescritto dall'articolo 18, comma 1, lettera a), del Regolamento Regionale 03/11/2008, n°9, all'intersezione, reale o virtuale, della parete esterna con l'intradosso della falda di copertura.

Pertanto, alla data di deposito dell'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica, le dimensioni progettuali architettoniche autorizzate con il predetto P. di C. n°05/09 misuravano m (25,00 x 12,00), per un'altezza media di 3,70 m, e non, come riportato negli elaborati architettonici allegati al progetto delle strutture, di m (25,13 x 12,22), dal momento che queste ultime vengono assentite soltanto con il P. di C. n°166/2010, del 16/11/2011, successivo di oltre un anno all'inizio dei lavori delle strutture del fabbricato [avvenuto il 03/09/2010, da relazione a strutture ultimate prot. n°68525 del 02/12/2011].

Con riguardo al profilo strutturale, ed al rispetto delle norme per le zone sismiche, la costruzione risulta conforme.

Le sue dimensioni risultano infatti inferiori, tanto in pianta quanto in elevazione, a quelle, di m (25,10 x 12,20) con H = 2,90/4,80 m circa misurate con riferimento al piano di calpestio [3,10/5,00 m rispetto all'estradosso della fondazione], deducibili dal progetto autorizzato dall'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni con provvedimento n°68252 del 24/11/2010.

L'edificio, pertanto, non è conforme al suo stato legittimo perché affetto da parziale difformità dai titoli rilasciati a causa della maggiore altezza media e della conseguente maggiore S.U.C., e le difformità possono essere regolarizzate ricorrendo all'istituto dell'accertamento di conformità, ex articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001, a condizione che sia preventivamente demolita la tettoia "B"



per consentire alla proprietà di disporre della potenzialità edificatoria necessaria, che altrimenti risulterebbe indisponibile, venendo meno la conformità del fienile alla disciplina urbanistica attuale.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, la tettoia "A" deve intendersi priva della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolva agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di demolizione della tettoia "B".

4.10.2 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "B" – magazzino [sostituisce il § 11.3.8.2 della perizia in atti].

Con riguardo al profilo urbanistico – edilizio.

L'edificio è stato originariamente autorizzato con il P. di C. n°05/09 del 25/03/2009, nel quale è individuato con la destinazione di "rimessa attrezzi", con dimensioni in pianta di m (6,00 x 6,00) ed altezze variabili da 2,45 in gronda a 3,65 al colmo, per un'altezza media di 3,05 m.

La sua Superficie Utile Coperta è stata conseguentemente valutata per 36,00 mq nel computo della superficie territoriale vincolata con l'atto d'obbligo repertorio n°84624 del 16/03/2009.

Negli elaborati grafici allegati al P. di C. n°68/2010 del 30/10/2010, l'ultimo al quale ne sono allegati gli elaborati grafici, ed avente ad oggetto il "*...diverso posizionamento di un magazzino*", le sue dimensioni in pianta aumentano a m (30,00 x 15,00), così come le altezze variano a 2,20 m in gronda ed a 4,30 m al colmo, per un'altezza media di 3,25 m, senza che sia stata effettuata alcuna verifica della disponibilità della potenzialità edificatoria, ovvero della superficie territoriale da vincolare ai sensi dell'articolo 34, commi 2 e 10, della Legge Regionale 22/02/2005, n°11. Conseguentemente, il titolo è stato rilasciato in assenza della costituzione del vincolo di asservimento dell'ulteriore estensione di terreno necessaria per giustificare l'aumento di S.U.C., ex articolo 34, comma 7, della già menzionata legge regionale.

La sua costruzione è avvenuta, invece, con dimensioni in pianta di m (30,04 x 15,20), ed un'altezza variabile da 3,09 m all'imposta della falda, anziché di 2,20 m, a 4,69 m al colmo, anziché di 3,30 m, per un'altezza media di 3,89 m.

Nonostante che le dimensioni in pianta risultino in tolleranza rispetto alle omologhe autorizzate con il P. di C. n°68/2010, l'altezza media eccede del 19,6% circa da quella risultante dal predetto titolo edilizio, ovvero di un'entità superiore al limite della tolleranza costruttiva ammessa dall'articolo 34-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n°380/2001, mentre la S.U.C., autorizzata per 36,00 mq con il P. di C. n°05/09 e, soprattutto, legittimata dall'atto di asservimento del 16/03/2009, aumenta a 507,60 mq, per un incremento del 1.310% circa, che non trova copertura nella potenzialità edificatoria disponibile [cfr allegato 37 corretto unito alla presente].

Con riguardo al profilo strutturale, ed al rispetto delle norme per le zone sismiche, la costruzione risulta difforme almeno per quanto afferente agli aspetti formali.

Agli atti dell'Ufficio Vigilanza e Controllo sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria per la tettoia "B" è stato riscontrato soltanto il deposito del progetto delle strutture di fondazione [cfr § 11.2.6 della perizia in atti], mentre non risulta che ne sia mai stata richiesta l'autorizzazione sismica per le strutture in elevazione, seppure non possa escludersi che la loro realizzazione sia avvenuta, in concreto, nel rispetto delle norme per le zone sismiche.

L'edificio non è conforme al suo stato legittimo perché affetto da variazioni essenziali [ex articolo 139, comma 1, lettere b) e d), L.R. n°1/2015], e poiché non conforme alla disciplina urbanistica attuale per indisponibilità di ulteriore terreno da vincolare indispensabile per garantire la potenzialità edificatoria necessaria a giustificare la maggiore superficie coperta, deve essere demolito.

4.10.3 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "C" [stalla; sostituisce il § 11.3.8.3 della perizia in atti].

Con riguardo al profilo urbanistico – edilizio.



L'edificio è stato originariamente autorizzato con il P. di C. n°05/09 del 25/03/2009, nel quale è individuato con la destinazione di "stalla", con dimensioni in pianta di m (20,00 x 12,50), ed altezze variabili da 2,50 in gronda a 4,90 al colmo, per un'altezza media di 3,70 m.

La sua Superficie Utile Coperta è stata conseguentemente valutata, seppure erroneamente, perché non ha tenuto conto del valore dell'altezza media, superiore a 3,50 m, per 250,00 mq nel computo della superficie territoriale vincolata con l'atto d'obbligo repertorio n°84624 del 16/03/2009.

Negli elaborati grafici allegati al P. di C. n°166/2010 del 16/11/2011, l'ultimo al quale ne sono allegati gli elaborati grafici, ed avente ad oggetto la variante al P. di C. n°05/09, al P. di C. n°88/09 ed alla D.I.A. n°113/09, le sue dimensioni in pianta aumentano a m (20,10 x 12,70), così come le altezze variano a 2,90 m in gronda ed a 4,67 m al colmo, per un'altezza media di 3,79 m, senza che sia stata effettuata alcuna verifica della disponibilità della potenzialità edificatoria, ovvero della superficie territoriale da vincolare ai sensi dell'articolo 34, commi 2 e 10, della Legge Regionale 22/02/2005, n°11. Conseguentemente, il titolo è stato rilasciato in assenza della costituzione del vincolo di asservimento dell'ulteriore estensione di terreno necessaria per giustificare l'aumento di S.U.C., ex articolo 34, comma 7, della già menzionata legge regionale.

La sua costruzione è avvenuta, invece, con dimensioni in pianta di m (20,10 x 12,70), ed un'altezza, misurata a partire dall'estradosso della platea in c.a. [mancando il piano di calpestio previsto nel progetto architettonico], variabile da 3,08 m all'imposta della falda, anziché di 2,90 m, a 4,87 m al colmo, anziché di 4,67 m, per un'altezza media di 3,98 m, con un'eccedenza del 5%, superiore alla tolleranza costruttiva del 2% ammessa, per unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 mq, dall'articolo 34-bis, comma 1-bis, lettera a), del D.P.R. n°380/2001.

Le dimensioni in pianta risultano conformi alle omologhe autorizzate con il P. di C. n°166/2010, mentre la S.U.C. realizzata aumenta, in virtù della maggiore altezza media, a 290,00 mq, con un'eccedenza di 13,80 mq rispetto a quella autorizzata con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, per un incremento del 5%, eccedente ancora dalla tolleranza costruttiva ammessa.

Ciò nonostante, potrebbe non essere necessario procedere ad integrare la superficie vincolata con un nuovo atto di asservimento, fatte salve eventuali diverse valutazioni dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Venanzo, a condizione di effettuare la demolizione della tettoia "B"; diversamente la maggiore S.U.C., nonostante sia stata formalmente autorizzata, non troverebbe copertura nella potenzialità edificatoria residua [cfr allegato 37 unito alla presente].

Si segnala, inoltre, che le altezze riportate nella tavola 3 del progetto architettonico allegato all'istanza di autorizzazione sismica, inoltrata allo sportello dell'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni al prot. n°653 del 22/09/2010, sono riferite alla struttura della copertura, e non, come prescritto dall'articolo 18, comma 1, lettera a), del Regolamento Regionale 03/11/2008, n°9, all'intersezione, reale o virtuale, della parete esterna con l'intradosso della falda di copertura.

Peraltro, alla data di deposito dell'istanza, le dimensioni progettuali architettoniche autorizzate, da ultimo con il predetto P. di C. n°05/09, misuravano m (20,00 x 12,50), per un'altezza media di 3,70 m, e non, come riportato negli elaborati allegati al progetto delle strutture, di m (20,10 x 12,70), dal momento che queste ultime vengono assentite soltanto con il P. di C. n°166/2010, del 16/11/2011, successivo di oltre un anno all'inizio dei lavori delle strutture del fabbricato [avvenuto il 03/09/2010, da relazione a strutture ultimate prot. n°68525 del 02/12/2011].

Con riguardo al profilo strutturale, ed al rispetto delle norme per le zone sismiche, la costruzione risulta conforme.

Le sue dimensioni risultano infatti conformi, tanto in pianta quanto in elevazione, a quelle, di m (20,10 x 12,70) con H = 2,90/4,80 m circa misurate con riferimento al piano di calpestio [3,10/5,00 m rispetto al piano rustico], deducibili dal progetto autorizzato dall'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni con provvedimento n°68252 del 24/11/2010.

L'edificio, pertanto, non è conforme al suo stato legittimo perché affetto da parziale difformità dai titoli rilasciati a causa della maggiore altezza media e della conseguente maggiore S.U.C., e le difformità possono essere regolarizzate ricorrendo all'istituto dell'accertamento di conformità, ex articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001, a condizione che sia preventivamente demolita la tettoia "B"



per consentire alla proprietà di disporre della potenzialità edificatoria necessaria, che altrimenti risulterebbe indisponibile, venendo meno la conformità del fienile alla disciplina urbanistica attuale.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, la tettoia "A" deve intendersi priva della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolva agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di demolizione della tettoia "B".

4.11 Sanabilità delle difformità accertate.

Poiché le ragioni del credito per cui si procede hanno origine dalla sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale del 27/01/2023, successiva al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003, n°269, che ha riaperto i termini del condono edilizio introdotto dalla Legge n°47/¹⁹⁸⁵, per le difformità riscontrate non può trovare applicazione l'articolo 40, comma 6, della Legge 28/02/1985, n°47 ma, bensì, in virtù di quanto esposto al § 10.3.2 della perizia in atti, ove ricorra il requisito della doppia conformità o della doppia conformità asincrona, l'articolo 46 del D.P.R. 06/06/2001, n°380.

Per le opere prive della doppia conformità o della doppia conformità asincrona non potrà che procedersi, invece, alla demolizione ed al ripristino dei luoghi.

In alternativa alla demolizione, su richiesta del responsabile dell'abuso [o dell'aggiudicatario], in applicazione dell'articolo 144, commi 2 e 4 [interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità], o dell'articolo 145, commi 2 e 4 [interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire], il Dirigente dell'Ufficio, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale per la Qualità ed il Paesaggio, può disporre il pagamento di una sanzione pecuniaria dell'importo variabile da un minimo di 2,25 volte ad un massimo di 3,75 volte il costo di costruzione delle opere abusive.

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

Si rammenta ancora come la fiscalizzazione dell'abuso non consiste in una sanatoria, atteso che non integra la regolarizzazione dell'illecito, ma nella presa d'atto, da parte della Pubblica Amministrazione, dell'impossibilità di procedere alla rimozione delle conseguenze generate dall'abuso in considerazione degli interessi, ritenuti preminenti, di conservazione delle parti legittime².

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

Si ribadisce anche in questa sede il contenuto del § 13.7 della perizia in atti.

5.1 Regolarizzazione delle difformità delle unità immobiliari "A", "B", "C" e "D" [sostituisce il § 13.7.1 della perizia in atti].

Quanto alle difformità regolarizzabili mediante l'accertamento di conformità si ritiene di poter procedere con un'unica istanza di sanatoria, ex 36-bis del D.P.R. n°380/2001, i cui onorari per le prestazioni tecniche complessive possono essere determinati, in applicazione del D.M. 20/07/2012, n°140, ad un valore presunto delle opere difformi non inferiore ad €.15.000,00, in €.3.000,00 circa, comprensivi degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate.

Il costo per la demolizione dei portici al primo piano a copertura dei pianerottoli delle scale esterne di accesso all'unità immobiliare "C" e della tettoia a copertura dell'accesso all'appartamento "B" al piano terra può essere computato sommariamente, in economia, in €.1.850,00/cad per i primi ed in €.300,00 per la seconda, in entrambi i casi comprensivo delle opere provvisorie, degli oneri

² Sentenza n°13978 del 23/04/2004, III Sezione Penale della Suprema Corte di Cassazione.



fiscali e di quelli, ulteriori, da corrispondere per il conferimento dei materiali di risulta presso una discarica autorizzata, per un importo complessivo di €4.000,00 circa.

5.2 Demolizione dei manufatti presenti nell'area di corte ed altri adeguamenti [modifica ed integrazione del § 13.7.2 della perizia in atti].

Il costo per la demolizione dei manufatti riscontrati nell'area di corte può essere valutata, in economia ed in via sommaria, di €1.500,00 circa, comprensivo degli oneri fiscali e di quelli, ulteriori, da corrispondere per il conferimento dei materiali di risulta presso una discarica autorizzata, al quale aggiungere le spese tecniche per il P. di C. necessario per l'esecuzione di tutte le demolizioni nell'edificio con destinazione turistico - ricettiva, ivi comprese, cioè, anche quelle afferenti ai portici dell'unità immobiliare "C" al primo piano, e determinabili, in applicazione del D.M. 20/07/2012, n°140, ad un importo complessivo dei lavori di €5.500,00, in €1.000,00 circa, comprensiva degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme eventualmente dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate.

5.3 Regolarizzazione delle difformità della piscina pertinenziale [sostituisce il § 13.7.3 della perizia in atti].

Gli onorari per le prestazioni tecniche per la regolarizzazione della piscina possono essere determinati, in applicazione del D.M. 20/07/2012, n°140, ad un valore presunto delle opere non inferiore ad €20.000,00, in €3.000,00 circa, comprensivi degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate.

5.4 Regolarizzazione della violazione formale delle norme tecniche per le zone sismiche della stalla per il ricovero dei cavalli [sostituisce il § 13.7.5 della perizia in atti].

Il costo delle spese tecniche necessarie per la regolarizzazione della violazione formale delle norme tecniche per le zone sismiche della stalla per il ricovero dei cavalli può essere quantificato, in applicazione del D.M. 20/07/2012, n°140, ad un valore presunto delle opere non inferiore ad €12.000,00, in €1.500,00 circa, comprensivi degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate.

Non si tiene conto dell'eventuale adeguamento delle strutture alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'abuso non essendo possibile dimostrarne la difformità sostanziale.

In ogni caso, il costo in ipotesi da sostenere per l'intervento di adeguamento può ritenersi ragionevolmente compreso nell'abbattimento forfetario al valore ordinario dei beni ex art. 568, secondo comma, C.P.C., non potendo garantire, in questa sede, l'assenza di vizi della cosa venduta.

5.5 Regolarizzazione delle difformità delle tettoie "A" e "C" [sostituisce il § 13.7.6 della perizia in atti].

Si ritiene di poter procedere con un'unica istanza di sanatoria, ex articolo 36-bis del D.P.R. n°380/2001 per entrambe le tettoie "A" e "C", i cui onorari per le prestazioni tecniche complessive possono essere determinati, in via sommaria, stante l'esiguità del valore delle opere non conformi, in €1.000,00 circa, comprensivi degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate.

5.6 Demolizione della tettoia "B" [sostituisce il § 13.7.7 della perizia in atti].

Il costo per la demolizione della tettoia "B", il cui dettaglio è riportato nella tabella che segue, può essere quantificato nella somma complessiva di €61.500,00, comprensiva delle spese tecniche, queste determinate, in applicazione del D.M. 20/07/2012, n°140, ad un valore delle opere di €51.500,00, in €10.000,00 circa, comprensivi degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate. Il costo unitario delle lavorazioni di demolizione e per lo



smaltimento dei materiali di risulta è stato prelevato dal prezziario regionale delle opere pubbliche approvato della Regione Umbria con D.G.R. 24/01/2024, n°49.

TABELLA 14 - Demolizione della tettoia "B"				
Intervento/Incarico	Lavorazione/prestazione	Quantità	Costo unitario	Costo
			[€.]	[€.]
Titolo ed eseg. lavori	Spese tecniche	1,00	10.000,00	10.000,00
Demolizione strutture	Demolizione totale di fabbricato [volume v x p]	1.925,30	18,40	35.500,00
Demolizione strutture	Oneri della sicurezza non compresi nei prezzi	1,00	2.200,00	2.200,00
Smaltimento residui c.a.	Smaltimento dei materiali di risulta in discarica: c.a.	4.825,00	1,50	7.300,00
Smaltimento copertura	Smaltimento dei materiali di risulta in discarica: isolanti	65,45	98,00	6.500,00
Costo complessivo:				61.500,00

5.7 Detrazioni al valore ordinario dei beni [sostituisce il § 13.7.10 della perizia in atti].

TABELLA 15 - Correzioni alla stima per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale.

Correzione alla stima	Valore [€.]
Accertamento di conformità unità immobiliari "A", "B", "C" e "D"	€ 3.000,00 +
Demolizione tettoia al piano terra unità immobiliare "B" e portici al primo piano unità immobiliare "C"	€ 4.000,00 +
Demolizione manufatti presenti nell'area di corte	€ 1.500,00 +
Spese tecniche per le demolizioni dell'edificio turistico - ricettivo ed altri adeguamenti	€ 1.000,00 =
Regolarizzazione delle difformità urbanistico - edilizie delle unità immobiliari "A", "B", "C" e "D"	€ 9.500,00 +
Accertamento di conformità della piscina pertinenziale dell'edificio a destinazione turistico - ricettiva	€ 3.000,00 +
Demolizione delle pergole di copertura dei parcheggi pertinenziali	€ 4.700,00 +
Regolarizzazione della difformità formale dalle norme sismiche della stalla di ricovero per i cavalli	€ 1.500,00 +
Accertamento di conformità tettoie "A" e "C"	€ 1.000,00 +
Demolizione della tettoia "B"	€ 61.500,00 +
Regolarizzazione catastale	€ 10.000,00 +
Attestazione dell'agibilità	€ 6.000,00 =
Importo complessivo delle detrazioni per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale	€ 97.200,00



6. Prezzo a base d'asta del lotto [sostituisce il § 13.8 della perizia in atti].

TABELLA 16 - Prezzo a base d'asta del lotto

Unità immobiliare/terreni agricoli/correzione apportata	Consistenza [mq]/[Ha]	Valore unitario [€/mq]/[€/Ha]	Valore complessivo
			[€.]
Unità immobiliare "A" - destinazione turistico - ricettiva	138,50 x	970,00 =	€ 134.400,00 +
Unità immobiliare "B" - destinazione turistico - ricettiva	104,40 x	970,00 =	€ 101.300,00 +
Unità immobiliare "C" - destinazione turistico - ricettiva	243,80 x	970,00 =	€ 236.500,00 +
Unità immobiliare "D" - destinazione turistico - ricettiva	133,30 x	630,00 =	€ 84.000,00 +
Piscina pertinenziale dell'edificio a destinazione turistico - ricettiva	38,00 x	340,00 =	€ 13.000,00 +
Stalla per ricovero dei cavalli - destinazione produttiva - agricola	80,20 x	360,00 =	€ 28.900,00 +
Tettoia "A" - destinazione produttiva - agricola	362,80 x	370,00 =	€ 134.300,00 +
Tettoia "C" - destinazione produttiva - agricola	312,10 x	370,00 =	€ 115.500,00 =
Valore complessivo dei fabbricati (1)			€ 847.900,00
Seminativi di collina "A"	2,8720 x	14.000,00 =	€ 40.300,00 +
seminativi di collina "B"	8,8791 x	11.000,00 =	€ 97.700,00 +
Seminativi di collina extramarginali	1,8840 x	6.000,00 =	€ 11.400,00 +
Oliveto di classe "B"	0,5040 x	19.500,00 =	€ 9.900,00 +
Pascolo arborato	2,7420 x	3.000,00 =	€ 8.300,00 +
Strade e tare produttive	2,1896 x	2.000,00 =	€ 4.400,00 +
Bosco ceduo/misto	25,9300 x	2.500,00 =	€ 64.900,00 +
Colture arboree legnose specializzate	2,4100 x	16.000,00 =	€ 38.600,00 +
Area attualmente occupata dalla u.i. "F", da demolire	0,0390 x	2.000,00 =	€ 100,00 =
Valore complessivo dei terreni (2)			€ 275.600,00
Costo per la rimozione e lo smaltimento dell'impianto fotovoltaico da 19,44 kWp (3)			-€ 4.400,00
Costo per la rimozione e lo smaltimento dell'impianto fotovoltaico da 138,60 kWp (4) (per. int. 26/09/2024)			-€ 39.800,00
Valore complessivo del lotto in c.t. (5) = (1) + (2) + (3) + (4)			€ 1.079.300,00
Accertamento di conformità unità immobiliari "A", "B", "C" e "D"			€ 3.000,00 +
Demolizione tettoia al piano terra unità immobiliare "B" e portici al primo piano u.i. "C"			€ 4.000,00 +
Demolizione manufatti presenti nell'area di corte			€ 1.500,00 +
Spese tecniche per tutte le demolizioni dell'edificio turistico - ricettivo			€ 1.000,00 +
Accertamento di conformità della piscina pertinenziale dell'edificio a destinazione turistico - ricettiva			€ 3.000,00 +
Demolizione delle pergole di copertura dei parcheggi pertinenziali			€ 4.700,00 +
Regolarizzazione della difformità formale dalle norme sismiche della stalla di ricovero per i cavalli			€ 1.500,00 +
Accertamento di conformità tettoie "A" e "C"			€ 1.000,00 +
Demolizione tettoia "B"			€ 61.500,00 +
Regolarizzazione catastale			€ 10.000,00 +
Richiesta del certificato di agibilità degli edifici residuali			€ 6.000,00 =
Importo complessivo delle detrazioni per regolarizzazioni urbanistico - edilizie e catastali (6)			€ 97.200,00
Abbattimento forfetario del 15% del valore ordinario di stima dei fabbricati ex art. 568 C.P.C. (7)			€ 127.100,00
Abbattimento forfetario del 10% del valore ordinario di stima dei terreni ex art. 568 C.P.C. (8)			€ 27.500,00
Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto (9) = (5) - (6) - (7) - (8)			€ 827.500,00

[eurottocentovesettemilacinquecentovirgolazerocentesimi]

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

7. Errata corrige.

Si sostituisce l'allegato 37 alla perizia in atti per la correzione di un refuso nella tabella di calcolo della S.U.C. con i dati di rilievo.

Orvieto, 14 febbraio 2025.

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

[documento firmato digitalmente conforme all'originale]