TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n°	**409/2014**
A carico di	**Arcobaleno Immobiliare S.r.l.**
G.D.	**Dott.ssa Caterina Bordo**
Curatore	**Avv. Marina Belloni**

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Ing. Paolo Gratteri

Via Lima 15 Mail paologratteri@studiogratteri.it
00198 ROMA PEC pgratteri@pec.ording.roma.it
Tel. 06.99.70.28.11 Fax 06.39.37.72.85

Aggiornamento dello stato delle pratiche di condono e della stima del complesso immobiliare, di proprietà della Arcobaleno Immobiliare s.r.l., in Roma via del Casale Paoloni 95.

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

Premessa 2
1. Oggetto della stima (in sostituzione del paragrafo 1 della relazione al 01.10.2018) 6
2. Conformità catastale 11
3. Riepilogo delle domande edilizie e aggiornamento sullo stato delle pratiche con indicazione sulla sanabilità degli abusi e sull'eventuale rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria (in sostituzione del paragrafo 7, 7.1, 7.2 e 7.3 della relazione al 01.10.2018 e del paragrafo 2 della relazione del 27.05.2019) 11
   3.1 Domanda di sanatoria prot. 59340/87 (sot. 1 e sot. 2) 12
   3.2 Domanda di sanatoria prot. 56598/87 17
   3.3 Domanda di sanatoria prot. 59337/87 20
   3.4 Domanda di sanatoria prot. 59338/87 22
   3.5 Domanda di sanatoria prot. 59339/87 25
   3.6 Domanda di sanatoria prot. 58495/87 29
   3.7 Domanda di sanatoria prot. 57812/87 29
   3.8 Domanda di sanatoria prot. 555219/04 30
   3.9 Domanda di sanatoria prot. 555195/04 32
   3.10 Domanda di sanatoria prot. 555200/04 34
   3.11 Domanda di sanatoria prot. 555179/04 36
   3.12 DIA prot. 45671/00 38
   3.13 DIA prot. 42065/08 38
4. Analisi della perizia del [redacted] del 04.04.2024 39
5. Analisi della domanda di condono di cui all'istanza PR. N. 87/59340 sot. 2 nonché del provvedimento in data 6.05.2024 prot. n. QI 2024/91496 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica 43
6. Chiarimenti in merito al ripostiglio 7 (in sostituzione della relazione del 05.11.2021) 44
7. Stima del complesso immobiliare (in sostituzione dei paragrafi 8, 9, 10 e 11 della relazione al 01.10.2018) 46

Elenco Allegati 52

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

Premessa

In data 02.05.2018 il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri è stato nominato quale consulente tecnico incaricato di redigere la stima e ricostruire, nel dettaglio, la situazione urbanistico-edilizia dei beni immobili di proprietà della Società fallita Arcobaleno Immobiliare s.r.l. siti in Roma, via del Casale Paoloni 95, costituiti da:

- un compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale composto da uffici posti al piano terra del fabbricato A, un capannone costituito da vani adibiti a celle frigorifere (fabbricato B), un capannone adibito a magazzino con annesso ufficio (fabbricato C) e la corte di pertinenza dei fabbricati.
- cinque appartamenti a destinazione residenziale, quattro ripostigli e una cantina posti ai piani primo, secondo, terzo e seminterrato del fabbricato A.
- un'unità immobiliare a destinazione residenziale edificata in aderenza al fabbricato C.
- una tettoia (fabbricato D) con annessa corte esclusiva.
- terreni distinti nel N.C.T. al foglio 1043 particelle 85 – 87 - 107 – 108 - 109.

In data 01.10.2018 il sottoscritto, in espletamento all'incarico ricevuto, ha redatto una relazione di stima dei beni immobili di proprietà della Arcobaleno Immobiliare S.r.l., esprimendosi in merito alla conformità catastale ed urbanistica degli stessi.

Con provvedimento in data 22.02.2019 il G.D. ha autorizzato l'integrazione della nomina del sottoscritto al fine di effettuare i necessari aggiornamenti catastali, redigere la dichiarazione di conformità catastale, individuare gli abusi edilizi

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

indicandone l'eventuale sanabilità, richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica storico e attuale dei terreni e redigere gli attestati di prestazione energetica o una dichiarazione sull'impossibilità di depositare gli APE.

In data 27.05.2019 lo scrivente ha redatto una relazione integrativa relativa alla regolarità urbanistica e catastale dei beni immobili di proprietà della Arcobaleno Immobiliare s.r.l. siti in Roma, via del Casale Paoloni 95.

In data 05.11.2021 lo scrivente ha redatto una ulteriore relazione integrativa relativa all'individuazione di n. 5 lotti di vendita ed alla stima e conformità edilizia e catastale del ripostiglio A, successivamente denominato Ripostiglio 7.

Con provvedimento in data 24.07.2024 il G.D. ha autorizzato l'ulteriore integrazione della nomina del sottoscritto per i seguenti adempimenti:

- ✓ riepilogare le domande edilizie presentate negli anni, con la descrizione degli immobili ed abusi relativi, con aggiornamenti sullo stato delle pratiche ed aggiornamento sulla indicazione di sanabilità o meno degli abusi con rilascio o meno delle concessioni in sanatoria da parte del futuro aggiudicatario;
- ✓ analizzare la perizia del [redacted] del 04.04.2024 e criteri di valutazione pari ad € 900.000,00;
- ✓ analisi della domanda di condono di cui all'istanza PR. N. 87/59340 sot. 2 (a quale parte del complesso immobiliare ed a quali abusi la stessa si riferisce) nonché del provvedimento in data 6.05.2024 prot. n. QI 2024/91496 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con descrizione delle relative conseguenze e loro incidenza sulla sanabilità o meno degli abusi con

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

rilascio o meno delle concessioni in sanatoria da parte del futuro aggiudicatario;

- ✓ aggiornare la stima del complesso immobiliare in Roma via Del Casale Paoloni n. 95, anche calcolando tutto quanto sopra ed i costi di demolizione delle parti del complesso immobiliare non sanabili da parte del futuro aggiudicatario.

La presente relazione è redatta in esecuzione dell'integrazione di incarico ricevuto con notifica della cancelleria del Tribunale di Roma – Sez. Fallimentare, in data 25.07.2024.

In data 31.07.2024 lo scrivente, al fine di aggiornare all'attualità lo stato delle pratiche di condono presentate per regolarizzare gli abusi edilizi del complesso immobiliare, già esaminate nel 2018, ha inoltrato attraverso la piattaforma SUE (Servizi Unificati per l'Edilizia) di Roma Capitale la richiesta di copia dei fascicoli di condono per le seguenti pratiche:

Istanza di condono/ sot.	P.lla	Sub.	Protocollo	Data
87/56598/0	1043	354	157249/2024	31.07.2024
87/56598/0	1043	1883	157238/2024	31.07.2024
87/56598/0	1043	611	157211/2024	31.07.2024
87/59337/0	1043	353	157375/2024	31.07.2024
87/59338/0	1043	1883	157370/2024	31.07.2024
87/59339/0	1043	353	157368/2024	31.07.2024
87/59340/1			157367/2024	31.07.2024
87/59340/2			157330/2024	31.07.2024
0/555200/0			157384/2024	31.07.2024
0/555179/0			157393/2024	31.07.2024
0/555195/0			157389/2024	31.07.2024
0/555219/0	1043	353	157197/2024	31.07.2024
87/57812/1			157284/2024	31.07.2024
87/58495/0			157395/2024	31.07.2024

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

In data 10.09.2024, lo scrivente ha ricevuto la comunicazione di richiesta evasa per le richieste, presentate il 31.07.2024, aventi i seguenti protocolli nn. 157249/2024, 157238/2024, 157211/2024.

In data 23.09.2024, lo scrivente ha ricevuto la comunicazione di richiesta evasa per le richieste, presentate il 31.07.2024, aventi i seguenti protocolli nn. 157375/2024, 157370/2024, 157368/2024, 157367/2024, 157330/2024.

In data 03.12.2024 lo scrivente ha sollecitato l'evasione delle richieste, presentate il 31.07.2024, aventi i seguenti protocolli nn. 157393/2024, 157395/2024, 157197/2024, 157384/2024, 157389/2024, 157284/2024.

In data 09.12.2024, su sollecito del Curatore, lo scrivente ha fissato il primo appuntamento disponibile presso l'Ufficio Condono per il 11.02.2025.

In data 08.01.2025, lo scrivente ha ricevuto la comunicazione di richiesta evasa per le richieste, presentate il 31.07.2024, aventi i seguenti protocolli nn. 157384/2024, 157393/2024, 157389/2024, 157197/2024, 157284/2024, 157395/2024.

In esito all'evasione delle richieste di accesso agli atti, lo scrivente ha rilevato nel download dalla piattaforma SUE diverse anomalie (p.e. esiti non compatibili con la documentazione già in possesso dello scrivente dal 2018), per le quali ha richiesto chiarimenti all'addetto allo sportello dell'Ufficio Condono in data 11.02.2025.

Nel corso dell'appuntamento, il sottoscritto è stato indirizzato a riferire alla Responsabile del servizio amministrativo delle procedure di condono edilizio di Roma Capitale, [redacted]

Considerata la numerosità e complessità delle pratiche da esaminare, la Responsabile

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

ha fissato allo scrivente un ulteriore appuntamento per il 19.02.2025, nel corso del quale sono state consultate tutte le pratiche richieste.

Lo scrivente, al fine di verificare l'eventuale presentazione di ulteriori pratiche edilizie relative al compendio immobiliare oltre quelle già esaminate nel 2018, in data 14.02.2025 ha presentato istanza di accesso agli atti al Municipio VII, assunta al n. di protocollo CI/2025/0032912, al fine di ottenere copia di tutte le pratiche edilizie relative agli immobili in via del Casale Paoloni 95 intestate ad Arcobaleno Immobiliare S.r.l., [redacted]

In risposta all'istanza presentata dallo scrivente, il Municipio Roma VII Direzione Tecnica, Ufficio Ispettorato Edilizio, ha trasmesso allo scrivente copia della DIA prot. 45671/00 del 01.08.2000 e della DIA prot. CL/42065 del 15.05.2008, già presenti nelle precedenti relazioni.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Oggetto della stima (in sostituzione del paragrafo 1 della relazione al 01.10.2018)

Forma oggetto della presente stima il complesso immobiliare sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, composto da tre fabbricati (fabbricato A, B e C) e una tettoia (fabbricato D), e precisamente:

1. **Compendio immobiliare a destinazione industriale/commerciale** costituito da:
   - **magazzini, uffici ed accessori** posti al piano terra **del fabbricato A**;
   - **capannone** composto di tre locali adibiti a celle frigorifere oltre ad una tettoia (di complessivi mq. 255) adiacente al capannone stesso sul lato corto,

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

costituenti l'intero fabbricato B;

- **capannone** adibito a cella frigorifera con annessi ufficio e magazzino, costituenti il **fabbricato C**;
- **tettoie** per le quali non è stata presentata alcuna pratica edilizia né richiesta di condono, edificate in epoche diverse (una tettoia in lamiera grecata di superficie pari a circa 90,00 mq. realizzata sul fabbricato B e che si sviluppa lungo la parte del prospetto che si affaccia sul lato A; una tettoia edificata a ridosso del fabbricato B in lamiera grecata di superficie pari a 217 mq. che copre i distacchi tra i fabbricati B e C);
- **corte esclusiva** destinata a viabilità e parcheggi;

Il tutto è censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 354 sub 502, particella 611 sub 503 e particella 1883 sub 502 tutte graffate tra loro, zona censuaria 6, categoria D/8, rendita catastale € 12.448,60, via del Casale Paoloni 95, piano T.

2. **unità immobiliare a destinazione abitativa** posta al piano terra, costruita in aderenza al fabbricato C, distinta al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 611 sub 502, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, superficie catastale mq 36, totale escluse aree scoperte mq 36, rendita catastale € 227,24 via del Casale Paoloni 95, piano T.
3. **tettoia** con annessa corte esclusiva costituente il **fabbricato D**, distinta al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1882 sub 1, zona censuaria 6, categoria C/7, classe 1, consistenza 297 mq, superficie

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

catastale totale mq 748, rendita catastale € 644,23 via del Casale Paoloni 95, piano T.

4. terreni pertinenziali ai fabbricati di cui sopra, e precisamente:

- **terreno** distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 85 qualità vigneto classe 2, superficie 01 are 50 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 4,46 e agrario € 1,55;
- **terreno** distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 87 qualità vigneto classe 2, superficie 25 are 20 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 74,98 e agrario € 26,03;
- **terreno** distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 107 qualità seminativo classe 3, superficie 04 are 50 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 4,07 e agrario € 1,74;
- **terreno** distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 108 qualità vigneto classe 2, superficie 25 are 90 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 77,07 e agrario € 26,75;
- **terreno** distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 109 qualità vigneto classe 2, superficie 08 are 00 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 23,80 e agrario € 8,26.

5. porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato A e precisamente:

- **appartamento int. 1** posto al piano primo del fabbricato A. Composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio, oltre balcone e terrazzo. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

particella 1883 sub 2, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146, totale escluse aree scoperte mq 137, rendita catastale € 639,12, via del Casale Paoloni 95, piano 1.

- **appartamento int. 2** posto al piano primo del fabbricato A. Composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere una delle quali dotata di cabina armadio, due bagni e un ripostiglio, oltre balcone e terrazzo. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 3, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 163, totale escluse aree scoperte mq 153, rendita catastale € 639,12, via del Casale Paoloni 95, piano 1.
- **appartamento int. 4** posto al piano secondo del fabbricato A. Composto da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, studio, disimpegno, quattro camere, tre bagni ed un ripostiglio, oltre balcone perimetrale su quattro lati. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 4, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale totale mq 280, totale escluse aree scoperte mq 265, rendita catastale € 1.022,58, via del Casale Paoloni 95, piano 2.
- **appartamento int. 5** posto al piano terzo del fabbricato A. Composto da: soggiorno, cucina, bagno, camera. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 5, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 74, totale escluse aree scoperte mq 74, rendita catastale € 253,06, via del Casale Paoloni 95, piano

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

3.

- **appartamento int. 6** posto al piano terzo del fabbricato A. Composto da: ingresso, cucina, bagno, camera. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 8, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 51, totale escluse aree scoperte mq 51, rendita catastale € 180,76, via del Casale Paoloni 95, piano 3.
- **ripostiglio n. 1** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 6, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 4, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 6,40, via del Casale Paoloni 95, piano 3.
- **ripostiglio n. 2** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 7, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 4, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 6,40, via del Casale Paoloni 95, piano 3.
- **ripostiglio n. 3** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 9, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 6, superficie catastale totale mq 7, rendita catastale € 9,61, via del Casale Paoloni 95, piano 3.
- **ripostiglio n. 4** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 10, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 7, superficie catastale totale mq 9,

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

rendita catastale € 11,21, via del Casale Paoloni 95, piano 3.

- **ripostiglio n. 7** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 503, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 7, superficie catastale totale mq 6, rendita catastale € 11,21, via del Casale Paoloni 95, piano 3.
- **cantina** posta al piano seminterrato del fabbricato A, distinta al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 11, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 7, consistenza mq 71, superficie catastale totale mq 88, rendita catastale € 209,01, via del Casale Paoloni 95, piano S1.

2. Conformità catastale

Nelle relazioni integrative redatte dal sottoscritto in data 27.05.2019 e 05.11.2021 sono stati descritti gli adempimenti espletati per l'aggiornamento catastale degli immobili di proprietà della società fallita ed è stata dichiarata la conformità dei dati e delle planimetrie catastali degli immobili allo stato di fatto rilevato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi in data 12 e 13 giugno 2018. Si allegano le attestazioni di conformità catastale redatte in data 14.05.2019 e 20.10.2021 [ALLEGATO N. 1 E N. 2].

3. Riepilogo delle domande edilizie e aggiornamento sullo stato delle pratiche con indicazione sulla sanabilità degli abusi e sull'eventuale rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria (in sostituzione del paragrafo 7, 7.1, 7.2 e 7.3 della relazione al 01.10.2018 e del paragrafo 2 della relazione del 27.05.2019)

L'intero complesso immobiliare ubicato in via del Casale Paoloni 95 è stato edificato, a partire dalla fine degli anni settanta, senza alcun titolo edilizio. Per regolarizzare gli

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

abusi sono state presentate le seguenti domande di sanatoria:

3.1 Domanda di sanatoria prot. 59340/87 (sot. 1 e sot. 2)

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 28.03.1986 (prot. X Circoscrizione 9667) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di immobili (PT fabbricato A e fabbricato B) aventi le seguenti destinazioni d'uso e superficie:

- attività industriale o artigianale mq 597,48.

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate nel 1972 e la tipologia di abuso indicata è la 2. L'oblazione autodeterminata è pari a Lire 2.987.400 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 26.03.1986 (Lire 995.800), 07.08.1986 (Lire 1.029.000) e 31.12.1986 (Lire 1.070.500).

In data 31.10.1991 il Sig. [redacted] ha richiesto la rettifica in sostituzione della domanda prot. 59340/87 (prot. X Circoscrizione n. 9667) con la domanda prot. 62619/91, al fine di correggere alcuni errori contenuti nei modelli presentati con la prima istanza. Nello specifico, il richiedente ha dichiarato che tali errori riguardano la destinazione d'uso e le superfici dei locali, la tipologia di abuso dichiarata e, di conseguenza, il calcolo dell'oblazione.

Nella domanda di condono prot. 62619/91 le superfici e le destinazioni d'uso indicate sono le seguenti:

- attività industriale o artigianale mq 517,46
- attività commerciale mq 171,92.

La differenza tra l'oblazione determinata in funzione di queste superfici, pari a Lire

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

6.418.795, e quella versata nel 1986 è stata pagata, insieme agli interessi maturati, con un versamento di Lire 5.347.143 in data 30.10.1991.

Nel progetto allegato alla domanda di condono 56598/87 la superficie utile del piano terra del fabbricato A è indicata pari a mq 242,40, di cui mq 171,92 a destinazione commerciale e mq 70,48 a destinazione artigianale.

In data 25.05.1992 il Sig. [redacted] ha chiesto, con comunicazione prot. 36229, la riunione di tutte le domande presentate per gli immobili in via del Casale Paoloni 95 (prot. 59340/87, prot. 56598/87, prot. 59339/87, prot. 59338/87 e prot. 59337/87) in un'unica domanda. Non risulta che l'Ufficio Condono abbia dato riscontro alla richiesta di riunione delle domande di condono in un'unica istanza, ma attualmente è stata già conclusa l'istruttoria di una concessione edilizia in sanatoria, per la quale l'Ufficio è in attesa del pagamento delle somme dovute per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria e sono in corso di istruttoria le altre, a meno di una, depositata oltre i termini, per la quale è stata inviata la proposta di rigetto. Si ritiene verosimile, pertanto, che le domande di condono continueranno ad essere istruite separatamente.

Con comunicazione prot. 8123 in data 25.01.2005 l'Ufficio Vincoli dell'USCE ha richiesto al Sig. [redacted] di integrare la documentazione prodotta con l'invio di planimetrie, relazione tecnica e stralcio del foglio catastale al fine di procedere all'iter istruttorio della pratica.

L'U.O. del DPAU di Roma Capitale, ha denominato con il sot. 1 la domanda presentata originariamente e con il sot. 2 la domanda prot. 62619/91.

Dalla consultazione degli atti in data 19.02.2025, per l'istruttoria della domanda di

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

condono **prot. 59340/87 sot. 1**, il sig. [redacted] ha presentato istanza di procedura semplificata prot. n. 89469/2023 del 18.05.2023 e inoltrato due solleciti, per il tramite dell'[redacted] inviati all'Ufficio del Gabinetto del Sindaco Gualtieri, nelle date 08.09.2023 e 16.12.2023. Peraltro, in data 24.08.2023, il Responsabile del Procedimento di Risorse per Roma S.p.A., titolare del contratto di servizio per l'evasione delle istruttorie delle domande di condono, ed il Dirigente della Direzione Edilizia privata U.O. Condono Edilizio, hanno protocollato la nota Prot. QI/2023/145652 del 24.08.2023, che risulta indirizzata alla email del sig. [redacted] probabilmente all'indirizzo email con cui è registrato sul portale di Roma Capitale, per richiedere la seguente documentazione integrativa:

- Visura storica catastale e planimetria
- Perizia giurata dimensioni e stato opere;

Nella medesima nota nella sezione "Altro" è testualmente riportato "*La domanda originaria è stata presentata per la realizzazione di un capannone destinato ad Attività Industriale o Artigianale sviluppantesi su un solo piano terra con un unico modello D per mq 597,48 ed una cubatura di 3000 mc. In merito alla richiesta presentata il 31.10.1991 prot. 62619 (RIPARTIZIONE XV), al fine della rettifica e sostituzione del modello presentato, allo stato attuale, non è possibile ammettere in istruttoria richieste tese ad ottenere modifiche di elementi sostanziali delle istanze di condono presentate, poiché di fatto si acconsentirebbe di integrare la domanda di condono fuori dai limiti temporali previsti dalla legge (Determinazione Dirigenziale n. 290 del 12/11/2007). Si chiede una relazione a rettifica di quanto asseverato, richiamando i*

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

dati rilevanti delle opere abusive coerenti all'istanza originaria presentata…

La documentazione richiesta dovrà essere prodotta entro 30 giorni dal deposito della presente comunicazione nel fascicolo virtuale del Sicer on Line, avvenuto contestualmente alla protocollazione della stessa, con valore di notifica".

Il sig. [redacted] non ha mai risposto alla richiesta di integrazione documentale Prot. QI/2023/145652 del 24.08.2023. La mancata integrazione documentale della domanda di condono entro il termine assegnato dall'Ufficio comporta l'improcedibilità della domanda e, di conseguenza, il possibile diniego della concessione in sanatoria per carenza documentale. Pertanto questa pratica, pur essendo assentibile per la superficie e cubatura originarie da sanare (597,48 mq e 3.000 mc per attività industriale o artigianale) è attualmente esposta al rischio di una comunicazione di preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005.

Per quanto riguarda l'istruttoria della domanda di condono **prot. 59340/87 sot. 2**, il DPAU di Roma Capitale Direzione Edilizia Privata U.O. Condono Edilizio, ha indirizzato al sig. [redacted], la Comunicazione Prot. n. QI 2024/91496 del 06.05.2024 contenente il preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. 87/59340 sot. 2 con la seguente motivazione "*Richiesta fuori termine. La domanda originaria è stata presentata per la realizzazione di un capannone sviluppantesi su un solo piano terra con un unico modello D per mq 597,48 ed una cubatura di 3000 mc. In merito alla richiesta presentata il 31.10.1991 prot. 62619 (RIPARTIZIONE XV), al fine della rettifica e sostituzione del modello presentato, allo stato attuale, non è possibile*

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

ammettere in istruttoria richieste tese ad ottenere modifiche di elementi sostanziali delle istanze di condono presentate, di fatto si acconsentirebbe di integrare la domanda di condono fuori dai limiti temporali previsti dalla legge (Determinazione Dirigenziale n. 290 del 12/11/2007)."

Riepilogando, dalle informazioni assunte dallo scrivente presso l'U.O. Condono è emerso che la documentazione presentata non consente la prosecuzione dell'iter istruttorio della domanda prot. 62619 del 31.10.1991 e che, comunque, potranno essere esaminati ed istruiti esclusivamente i primi modelli R e D inviati entro i termini previsti dalla legge 47/1985 e, pertanto, la richiesta di condono per una superficie destinata ad attività industriale o artigianale pari a mq 597,48 e volume totale pari a mc 3.000. Pertanto, poiché la superficie del piano terra del fabbricato A è pari a mq 242,40, la superficie eventualmente sanabile per il fabbricato B è pari a mq 597,48 – mq 242,40 = mq 355,08.

Peraltro, poiché il sig. [redacted] ha depositato istanza di procedura semplificata per la domanda di condono **prot. 59340/87 sot. 1**, per la cui istruttoria l'U.O. Condono Edilizio di Roma Capitale ha richiesto un'integrazione documentale, con nota Prot. QI/2023/145652 del 24.08.2023, mai riscontrata dal sig. [redacted] La mancata integrazione documentale della domanda di condono entro il termine assegnato dall'Ufficio comporta l'improcedibilità della domanda e, di conseguenza, il possibile diniego della concessione in sanatoria per carenza documentale. Pertanto, la pratica è attualmente esposta al rischio di una comunicazione di preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005.

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

Allo stato attuale la domanda di condono **prot. 59340/87 sot. 1**, nelle more dell'istruttoria a carico degli uffici di Roma Capitale e del deposito della documentazione integrativa richiesta, risulta concedibile, in quanto gli abusi in essa dichiarati sono sanabili.

3.2 Domanda di sanatoria prot. 56598/87

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 30.12.1986 (prot. X Circoscrizione 36687) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di immobili (fabbricato C) con le seguenti destinazione d'uso e superficie:

- attività commerciale mq 136,44

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate nel 1983. L'oblazione autodeterminata è pari a Lire 1.362.012 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 31.03.1986 (Lire 454.000 a titolo di prima rata dell'oblazione) e 31.07.1989 (Lire 1.142.590 a titolo di seconda e terza rata dell'oblazione ed interessi).

In data 31.10.1991 il Sig. [redacted] ha richiesto la rettifica in sostituzione della domanda prot. 56598/87 con la domanda prot. 62619/91, al fine di correggere alcuni errori contenuti nei modelli presentati con la prima istanza. Nello specifico, il richiedente ha dichiarato che tali errori riguardano la destinazione d'uso e le superfici dei locali, la tipologia di abuso dichiarata e, di conseguenza, il calcolo dell'oblazione.

Nella domanda di condono prot. 62619/91 le superfici e le destinazioni d'uso indicate sono le seguenti:

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

- attività industriale o artigianale mq 309,22

La differenza tra l'oblazione determinata in funzione di queste superfici e quella versata nel 1986, comprensiva degli interessi maturati, è stata determinata in L. 4.639.662. Nel fascicolo è presente l'attestazione del pagamento effettuato in data 30.10.1991.

Con comunicazione prot. 222734 in data 28.07.1999 l'USCE del Comune di Roma ha informato il Sig. [redacted] della denuncia fuori i termini temporali prescritti dalla Legge 47/85 dell'abuso di cui al protocollo 62619/91. In risposta a tale comunicazione il Sig. [redacted] ha precisato che la pratica prot. 62619/91 costituisce la rettifica della precedente pratica prot. 56598/87, presentata al fine di correggere alcuni errori contenuti nella prima pratica presentata, e che pertanto non può essere considerata fuori termine.

Dalle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Condono è emerso che comunque sono accettati esclusivamente i primi modelli R e D inviati entro i termini previsti dalla legge 47/1985 e, pertanto, la richiesta di condono per una superficie destinata ad attività commerciale pari a mq 136,44 e volume totale pari a mc 462,80.

In data 25.10.2022 il sig. [redacted] ha inviato una richiesta di sollecito, per il tramite dell'[redacted] all'Ufficio del Gabinetto del Sindaco Gualtieri, il quale ha sollecitato la Soc. Risorse per Roma con nota prot. n. QI 193362/2022 del 14.11.2022.

In data 01.12.2022, il Responsabile del Procedimento di Risorse per Roma S.p.A., titolare del contratto di servizio per l'evasione delle istruttorie delle domande di

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

condono, ed il Dirigente della Direzione Edilizia privata U.O. Condono Edilizio, hanno indirizzato alla Arcobaleno Immobiliare s.r.l. in via del Casale Paoloni 95 00133 Roma, la nota Prot. QI 2022/205725 del 01.12.2022, per richiedere la seguente documentazione integrativa:

- Visura storica catastale e planimetria
- Perizia giurata dimensioni e stato opere;
- Certificato d'idoneità statica;
- Stato Lavori;

In data 09.07.2023, il sig. [redacted] ha inviato un sollecito, per il tramite dell'[redacted] all'Ufficio del Gabinetto del Sindaco Gualtieri, prot. n. QI 122218/2023.

Poiché, il sig. il sig. [redacted] non ha mai riscontrato la nota Prot. QI 2022/205725 del 01.12.2022, la pratica è in attesa della documentazione integrativa richiesta ed è attualmente esposta al rischio di una comunicazione di preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005.

Poiché dalla fotografia aerea reperita presso gli archivi SARA NISTRI ed eseguita in data 07.01.1984, emerge che a tale data il fabbricato C non era ancora stato edificato, contrariamente a quanto dichiarato nella domanda di condono, la domanda di condono non potrà essere accettata ed il fabbricato C dovrà essere demolito.

Per quanto sopra esposto, gli abusi di cui alla domanda di condono prot. 56598/87 (Fabbricato C) non risultano essere sanabili.

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

3.3 Domanda di sanatoria prot. 59337/87

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 28.03.1986 (prot. X Circoscrizione 9665) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di un immobile ad uso residenziale (appartamento int. 2 e ripostiglio n. 2) avente le seguenti superfici:

- superficie utile abitabile mq 130,24
- superficie non residenziale mq 69,84

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate nel 1972 e la tipologia di abuso indicata è la 2. L'oblazione autodeterminata è pari a Lire 1.832.100 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 26.03.1986 (Lire 627.400), 07.08.1986 (Lire 648.400) e 31.12.1986 (Lire 675.000).

Con comunicazione in data 30.01.2003 prot. 14485 l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto alla Sig.ra [redacted] ai fini del rilascio della concessione di cui alla domanda di condono prot. 59337/87, copia dell'attestazione di pagamento dell'oblazione, il pagamento della somma dovuta a titolo di oneri concessori, pari ad € 186,62, e delle somme dovute a titolo di diritti di segreteria, pari ad € 101,43, oltre alla seguente documentazione integrativa:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla proprietà del bene;
- ricevuta dell'avvenuto accatastamento;
- documentazione fotografica dell'abuso.

Tale documentazione è stata inviata dalla richiedente, unitamente all'attestazione di pagamento in data 19.05.2003 di € 186,62 a titolo di oneri concessori, € 523,96 a

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

titolo di diritti di segreteria ed € 51,65 per il rilascio del Nulla Osta.

In data 30.05.2023 con prot. N. QI 2023/97378 è stata depositata dalla sig.ra [redacted] l'istanza di procedura semplificata.

In data 15.02.2024, il Dirigente di Risorse per Roma S.p.A., titolare del contratto di servizio per l'evasione delle istruttorie delle domande di condono, ed il Dirigente della Direzione Edilizia privata U.O. Condono Edilizio, hanno indirizzato alla sig.ra [redacted] con prot. n. QI 2024/33426, sulla piattaforma SICER la conclusione dell'iter istruttorio ed il pagamento di quanto dovuto a conguaglio a titolo di oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria ed eventuali diritti di istruttoria vincoli, indennità risarcitoria per danno ambientale e sanzioni pecuniarie, bollo virtuale, nonché la verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi previsti dalla L. 724/1994 e dal Codice Penale (non essere indagato, né condannato per i reati di associazione di tipo mafioso né di riciclaggio di denaro, né di impiego di denaro di provenienza illecita). Il prospetto degli importi determinati attraverso il sistema informatico SICER risulta consultabile sulla piattaforma SICER ONLINE nella sezione 'pagamenti' alla quale la sig.ra [redacted] deve accedere per procedere al pagamento delle somme richieste.

Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Capitolino approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 40/2019, il Titolo Edilizio in Sanatoria è rilasciato con Provvedimento del Direttore dell'Ufficio di Scopo Condono, entro 30 giorni dalla data di trasmissione della documentazione comprovante il pagamento dell'imposta di bollo e degli importi comunicati, sulla base della dichiarazione del tecnico di parte che, sotto la propria responsabilità, ha asseverato la sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi.

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

A titolo puramente informativo, con la precisazione che gli importi potrebbero cambiare al momento del pagamento per il calcolo di interessi, sanzioni e/o per eventuali errori di calcolo operati dal sistema informatico SICER, in corso di aggiornamento, presso lo sportello dell'Ufficio di scopo Condono Edilizio, sono stati indicati i seguenti importi: € 2.736,00 per Danno ambientale, € 195,94 per Oneri concessori, € 68,00 per diritti di istruttoria vincoli, € 958,37 per oblazione.

Il mancato pagamento dell'oblazione entro il termine di 60 giorni dal deposito della comunicazione prot. n. QI 2024/33426 del 15.02.2024 potrebbe comportare l'avvio del procedimento di rigetto della domanda di condono. Il mancato pagamento degli oneri concessori entro il termine di 60 giorni dal deposito comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto sopra esposto, la concessione edilizia in sanatoria di cui alla domanda di condono prot. 59337/87, nelle more del perfezionamento dei pagamenti richiesti, può essere ritirata, in quanto gli abusi in essa dichiarati sono stati ritenuti sanabili.

A seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, sarà probabilmente necessario presentare una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni.

3.4 Domanda di sanatoria prot. 59338/87

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 28.03.1986 (prot. X Circoscrizione 9665) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 1, cantina PS1 e ripostiglio n. 1) avente le

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

seguenti superfici:

- superficie utile abitabile mq 116,32
- superficie non residenziale mq 121,40

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate nel 1972 e la tipologia di abuso indicata è la 2. L'oblazione autodeterminata è pari a Lire 2.087.400 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 26.03.1986 (Lire 695.800), 07.08.1986 (Lire 719.000) e 31.12.1986 (Lire 748.000).

Con comunicazione in data 30.01.2003 prot. 14491 l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto al Sig. [redacted] ai fini del rilascio della concessione di cui alla domanda di condono prot. 59338/87, copia dell'attestazione di pagamento dell'oblazione, il pagamento della somma dovuta a titolo di oneri concessori, pari ad € 166,67, e delle somme dovute a titolo di diritti di segreteria, pari ad € 74,51, oltre alla seguente documentazione integrativa:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla proprietà del bene;
- ricevuta dell'avvenuto accatastamento;
- documentazione fotografica dell'abuso.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente, unitamente all'attestazione di pagamento in data 19.05.2003 di € 166,67 a titolo di oneri concessori, € 272,86 a titolo di diritti di segreteria ed € 51,65 per il rilascio del Nulla Osta.

In data 25.10.2022 il sig. [redacted] ha inviato una richiesta di sollecito, per il tramite dell'[redacted] all'Ufficio del Gabinetto del Sindaco Gualtieri, il quale ha sollecitato la Soc. Risorse per Roma con nota prot. n. QI 193362/2022 del

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

14.11.2022.

In data 01.12.2022, il Responsabile del Procedimento di Risorse per Roma S.p.A., titolare del contratto di servizio per l'evasione delle istruttorie delle domande di condono, ed il Dirigente della Direzione Edilizia privata U.O. Condono Edilizio, hanno indirizzato alla Arcobaleno Immobiliare s.r.l. in via del Casale Paoloni 95 00133 Roma, la nota Prot. QI 2022/205247 del 01.12.2022, per richiedere la seguente documentazione integrativa:

- Visura storica catastale e planimetria
- Perizia giurata dimensioni e stato opere;
- Documentazione fotografica dell'abuso;
- Elaborato grafico quotato in cui siano riportate solo le unità e le relative superfici compatibili con quanto richiesto nell'istanza.

In data 09.07.2023, il sig. [redacted] ha inviato un sollecito, per il tramite dell'[redacted] all'Ufficio del Gabinetto del Sindaco Gualtieri, prot. n. QI 122218/2023.

La mancata integrazione documentale della domanda di condono entro il termine assegnato dall'Ufficio comporta l'improcedibilità della domanda e, di conseguenza, il possibile diniego della concessione in sanatoria per carenza documentale. Pertanto, poiché, il sig. il sig. [redacted] non ha mai riscontrato la nota Prot. QI 2022/205247 del 01.12.2022, in data 31.01.2024 è stata indirizzata alla Arcobaleno Immobiliare s.r.l. ed all'indirizzo PEC [redacted] una comunicazione di preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, come modificata dalla L.

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

15/2005.

Allo stato attuale la domanda di condono **prot. 59338/87**, nelle more dell'istruttoria a carico degli uffici di Roma Capitale e del deposito della documentazione integrativa richiesta, risulta concedibile, in quanto gli abusi in essa dichiarati sono sanabili.

Inoltre, si precisa che la tipologia di abuso è identica a quella di cui alla domanda di condono prot. 59337/87, intestata alla sig.ra [redacted] relativa all'appartamento nello stesso fabbricato di quello oggetto della domanda in esame, per la quale è stata inviata alla richiedente la comunicazione per il ritiro, a seguito del perfezionamento dei pagamenti.

3.5 Domanda di sanatoria prot. 59339/87

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 28.03.1986 (prot. X Circoscrizione 9665) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di un immobile ad uso residenziale (appartamento int. 4, appartamento int. 5, appartamento int. 6 e ripostigli n. 3 e 4) avente le seguenti superfici:

- superficie utile abitabile mq 305,26
- superficie non residenziale mq 122,79

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate nel 1972 e la tipologia di abuso indicata è la 2. L'oblazione autodeterminata è pari a Lire 4.933.950 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 26.03.1986 (Lire 1.644.650), 07.08.1986 (Lire 1.700.000) e 31.12.1986 (Lire 1.768.000).

Con comunicazione in data 30.01.2003 prot. 14489 l'Ufficio Speciale Condono Edilizio

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

del Comune di Roma ha chiesto al Sig. [redacted] ai fini del rilascio della concessione di cui alla domanda di condono prot. 59339/87, copia dell'attestazione di pagamento dell'oblazione, il pagamento della somma dovuta a titolo di oneri concessori, pari ad € 405,08, e delle somme dovute a titolo di diritti di segreteria, pari ad € 139,35, oltre alla seguente documentazione integrativa:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla proprietà del bene;
- ricevuta dell'avvenuto accatastamento;
- documentazione fotografica dell'abuso.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente, unitamente all'attestazione di pagamento in data 19.05.2003 di € 405,08 a titolo di oneri concessori, € 1.032,91 a titolo di diritti di segreteria ed € 51,65 per il rilascio del Nulla Osta.

In data 06.12.2022 il sig. [redacted] ha depositato l'istanza di procedura semplificata prot. n. 2022/208915.

In data 03.01.2023 con nota Prot. QI 2023/803, il Responsabile del Procedimento di Risorse per Roma S.p.A., titolare del contratto di servizio per l'evasione delle istruttorie delle domande di condono, ed il Dirigente della Direzione Edilizia privata U.O. Condono Edilizio, hanno richiesto al sig. [redacted] la seguente documentazione integrativa:

- Perizia giurata dimensioni e stato opere;
- Visura CCIA

In data 17.01.2023, il sig. [redacted] per il tramite del [redacted] ha depositato la documentazione richiesta (Perizia giurata dimensioni e

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

stato opere e Visura CCIA).

In data 27.06.2023, il Responsabile del Procedimento ha redatto il Verbale di verifica formale procedura semplificata QI 2023/114344 ritenendo positiva la verifica formale della domanda di condono.

In data 09.08.2023 con protocollo n. QI 2023/141838 l'Ufficio di scopo Condono ha indirizzato al sig. [redacted] la lettera di avviso di danno ambientale, quantificando l'indennità risarcitoria in € 4.587,66, da versare a conclusione dell'iter amministrativo.

In data 21.05.2024 con nota Prot. QI 2024/103026, il Responsabile del Procedimento di Risorse per Roma S.p.A., titolare del contratto di servizio per l'evasione delle istruttorie delle domande di condono, ed il Dirigente della Direzione Edilizia privata U.O. Condono Edilizio, hanno richiesto al sig. [redacted] la seguente documentazione integrativa:

- Visura storica Catastale e Planimetria;
- Certificato proprietà dell'area;
- Altro: *L'istanza risulta carente dell'atto comprovante il diritto reale sull'immobile del sig.* [redacted] *Occorre un chiarimento rispetto a quanto dichiarato nella relazione asseverata QI 2022/208915 allegata alla richiesta di procedura semplificata, limitatamente alla denuncia in catasto nr. 134569 del 10.04.2020, non correlata alle variazioni per il quale è stato richiesto il condono edilizio. Le planimetrie catastali, in originale o in copia conforme all'originale firmate da un tecnico abilitato, devono essere riferite alla*

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

situazione dell'immobile al periodo dell'abuso, coerenti alle denunce nr. 84685/1977, 84684/1977 e 84683/1977 del 23.12.1977. Necessita altresì una precisazione rispetto alle superfici, in quanto in perizia giurata risulta piano 2 per una S.U. di mq 208,91 e SNR di mq 116,15, piano 3 S.U. di mq 53,15 ed una SNR di mq 50 e S.U. di mq 41.30 e SNR mq 6.60. Non si capisce a cosa faccia riferimento la SNR del piano 3 ed il totale S.U. ed SNR differisce da quanto richiesto.

La documentazione integrativa ed i chiarimenti richiesti avrebbero dovuto essere prodotti entro 30 giorni dal deposito della nota Prot. QI 2024/103026 del 21.05.2024.

La mancata integrazione documentale della domanda di condono entro il termine assegnato dall'Ufficio comporta l'improcedibilità della domanda e, di conseguenza, il possibile diniego della concessione in sanatoria per carenza documentale.

Poiché, il sig. [redacted] non ha riscontrato la nota Prot. QI 2024/103026 del 21.05.2024, l'Ufficio è in attesa della documentazione integrativa e dei chiarimenti richiesti e la domanda di condono è attualmente esposta al rischio di una comunicazione di preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005.

Allo stato attuale la domanda di condono prot. 59339/87, nelle more dell'istruttoria a carico degli uffici di Roma Capitale e del deposito della documentazione integrativa richiesta, risulta concedibile, purché la superficie SNR delle unità immobiliari venga ricondotta alla superficie oggetto della domanda.

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

3.6 Domanda di sanatoria prot. 58495/87

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 31.12.1986 (prot. X Circoscrizione 36688) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di un campo da tennis privato. Dalla fotografia aerea eseguita in data 07.01.1984 e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge che a tale data il campo da tennis era effettivamente presente.

Poiché il campo da tennis è stato rimosso, si sarebbe dovuta inviare una comunicazione all'Ufficio di scopo Condono per chiedere la rinuncia alla domanda di condono.

In data 24.08.2022 il sig. [redacted] ha richiesto il celere rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

L'Ufficio di scopo Condono ha risposto informando che per ottenere il Titolo in Sanatoria in tempi molto brevi è attiva la "Procedura semplificata" prevista dalla Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 40/2019 mediante piattaforma digitale dedicata, raggiungibile attraverso il SUE (Servizi Unificati per l'Edilizia).

3.7 Domanda di sanatoria prot. 57812/87

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 29.03.1986 (prot. X Circoscrizione 10443) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di un immobile destinato a studio professionale di mq 66,06 e volume mc 198,18.

Alla domanda sono allegati esclusivamente i modelli 47/85-R e 47/85-D, senza alcuna

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

rappresentazione grafica o fotografica dell'abuso. Nel modello 47/85-D è indicato che l'abuso rappresenta una variazione alla concessione n. 2277 del 14.12.1971 e variazione n. 1554 del 02.10.1974 e che il fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria è costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato ed è ad uso misto, con la presenza di 12 abitazioni. Nel complesso edilizio oggetto di stima non è presente un fabbricato dotato di queste caratteristiche. Infatti, il fabbricato A, costituito da quatto piani fuori terra ed uno interrato, si compone di n. 5 abitazioni ed è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

Per quanto sopra esposto, non è comprensibile a quale immobile si riferisca la domanda di condono prot. 57812/87.

In data 24.08.2022 il sig. [redacted] ha richiesto il celere rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

L'Ufficio di scopo Condono ha risposto informando che per ottenere il Titolo in Sanatoria in tempi molto brevi è attiva la "Procedura semplificata" prevista dalla Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 40/2019 mediante piattaforma digitale dedicata, raggiungibile attraverso il SUE (Servizi Unificati per l'Edilizia).

3.8 Domanda di sanatoria prot. 555219/04

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326 da Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in data 10.12.2004 ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di un'abitazione (p.lla 611 sub 502 edificata a ridosso del fabbricato C) di mq 38,78 e mc 96,95.

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate il 30.03.2003 e la tipologia

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

di abuso indicata è la 1. L'oblazione autodeterminata è pari a € 4.265,80 e l'anticipazione degli oneri concessori ad € 6.902,84. Alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 10.12.2004 pari ad € 1.163,40 quale prima rata dell'oblazione, € 2.070,85 quale prima rata degli oneri concessori ed € 387,80 quale incremento del 10% dell'oblazione.

Con comunicazione in data 24.04.2009 prot. 80349 l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto alla Arcobaleno Immobiliare S.r.l., al fine di procedere all'istruttoria della domanda di condono 555219/04 l'invio della seguente documentazione:

- visura storica catastale e planimetrica;
- documentazione fotografica dell'abuso;
- stato dei lavori al 01.10.1983 – 31.12.1993;
- descrizione delle opere;
- denuncia ICI relativa all'anno 2003;
- denuncia TARSU-AMA relativa all'anno 2003;
- attestazioni di pagamento di oblazione ed oneri concessori.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente in data 13.07.2009 e registrata dall'UCE con il numero di protocollo 140727. Tra la documentazione integrativa inviata sono presenti le attestazioni di pagamento della seconda e terza rata dell'oblazione (pari ad € 1.089,00 ciascuna) e della seconda e terza rata degli oneri concessori (pari ad € 2.416,00 ciascuna).

Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito o di istanza di procedura

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

semplificata.

Dalla fotografia aerea eseguita in data 04.11.2003 e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge che a tale data l'abitazione distinta in catasto con la particella 611 sub 502 era stata edificata.

Con riguardo agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, va precisato che il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. In questa ottica l'abuso in esame, che non rientra tra gli interventi di minor rilevanza e ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, non dovrebbe essere suscettibile di sanatoria. Al riguardo va specificato che la domanda di condono, allo stato attuale, è ferma e che non è da escludere, anche in virtù delle novità introdotte con il cosiddetto Decreto Salva Casa, che future modifiche normative consentano di sanare l'abuso commesso in area sottoposta a vincolo paesaggistico. La stima del compendio immobiliare verrà comunque effettuata nell'ipotesi più cautelativa di rigetto della domanda di sanatoria.

3.9 Domanda di sanatoria prot. 555195/04

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326 da Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in data 10.12.2004 ha ad oggetto l'ampliamento di un capannone commerciale (fabbricato B), in via del Casale Paoloni 95, per mq 90,00 e mc 450,00.

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate il 30.03.2003 e la tipologia

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

di abuso indicata è la 1. L'oblazione autodeterminata è pari a € 14.850,00 e l'anticipazione degli oneri concessori ad € 16.020,00. Alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 09.12.2004 pari ad € 4.050,00 quale prima rata dell'oblazione, € 4.806,00 quale prima rata degli oneri concessori ed € 1.350,00 quale incremento del 10% dell'oblazione.

Con comunicazione in data 24.04.2009 prot. 80337 l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto alla Arcobaleno Immobiliare S.r.l., al fine di procedere all'istruttoria della domanda di condono 555195/04 l'invio della seguente documentazione:

- visura storica catastale e planimetrica;
- documentazione fotografica dell'abuso;
- stato dei lavori al 01.10.1983 – 31.12.1993;
- descrizione delle opere;
- denuncia ICI relativa all'anno 2003;
- denuncia TARSU-AMA relativa all'anno 2003;
- attestazioni di pagamento di oblazione ed oneri concessori.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente in data 13.07.2009 e registrata dall'UCE con il numero di protocollo 140612. Dalla documentazione fotografica allegata si desume che l'ampliamento è stato realizzato con panelli prefabbricati (probabilmente pannelli sandwich).

Dalla fotografia aerea eseguita in data 04.11.2003 e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge che a tale data l'ampliamento era stato effettivamente edificato. Nel

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

2018 i pannelli di tamponatura laterale erano stati rimossi ed era rimasta in opera esclusivamente la tettoia di copertura.

Allo stato attuale la pratica è ferma.

Con riguardo agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, va precisato che il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. In questa ottica l'abuso in esame, che non rientra tra gli interventi di minor rilevanza e ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, non dovrebbe essere suscettibile di sanatoria. Al riguardo va specificato che la domanda di condono, allo stato attuale, è ferma e che non è da escludere, anche in virtù delle novità introdotte con il cosiddetto Decreto Salva Casa, che future modifiche normative consentano di sanare l'abuso commesso in area sottoposta a vincolo paesaggistico. La stima del compendio immobiliare verrà comunque effettuata nell'ipotesi più cautelativa di rigetto della domanda di sanatoria.

3.10 Domanda di sanatoria prot. 555200/04

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326 da Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in data 10.12.2004 ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di una tettoia di mq 80,00.

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate il 30.03.2003 e la tipologia di abuso indicata è la 6. L'oblazione autodeterminata è pari a € 567,60 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 09.12.2004 pari ad €

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

516,00 a titolo di oblazione ed € 51,60 quale incremento del 10% dell'oblazione.

Con comunicazione in data 19.03.2009 prot. 28538 l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto alla Arcobaleno Immobiliare S.r.l., al fine di procedere all'istruttoria della domanda di condono 555200/04 l'invio della seguente documentazione:

- visura storica catastale e planimetrica;
- documentazione fotografica dell'abuso;
- stato dei lavori al 01.10.1983 – 31.12.1993;
- descrizione delle opere;
- denuncia ICI relativa all'anno 2003;
- denuncia TARSU-AMA relativa all'anno 2003;
- attestazioni di pagamento di oblazione ed oneri concessori.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente in data 13.07.2009 e registrata dall'UCE con il numero di protocollo 140739.

Dalla fotografia aerea eseguita in data 04.11.2003 e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge che a tale data la tettoia era stata edificata.

Attualmente la tettoia è stata ampliata per una superficie pari a circa mq 85,00 senza alcun titolo edilizio. Allo stato attuale la pratica è ferma.

Con riguardo agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, va precisato che il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

preposta alla tutela del vincolo. In questa ottica l'abuso in esame, che non rientra tra gli interventi di minor rilevanza e ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, non dovrebbe essere suscettibile di sanatoria. Al riguardo va specificato che la domanda di condono, allo stato attuale, è ferma e che non è da escludere, anche in virtù delle novità introdotte con il cosiddetto Decreto Salva Casa, che future modifiche normative consentano di sanare l'abuso commesso in area sottoposta a vincolo paesaggistico. La stima del compendio immobiliare verrà comunque effettuata nell'ipotesi più cautelativa di rigetto della domanda di sanatoria.

3.11 Domanda di sanatoria prot. 555179/04

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326 da Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in data 10.12.2004 ha ad oggetto la realizzazione di una tettoia (fabbricato D), in via del Casale Paoloni 95, per mq 297,00.

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate il 30.03.2003 e la tipologia di abuso indicata è la 6. L'oblazione autodeterminata è pari a € 567,60 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 09.12.2004 pari ad € 516,00 a titolo di oblazione ed € 51,60 quale incremento del 10% dell'oblazione.

Con comunicazione in data 19.03.2009 prot. 28526 l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto alla Arcobaleno Immobiliare S.r.l., al fine di procedere all'istruttoria della domanda di condono 555179/04 l'invio della seguente documentazione:

- visura storica catastale e planimetrica;
- documentazione fotografica dell'abuso;

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

- stato dei lavori al 01.10.1983 – 31.12.1993;
- descrizione delle opere;
- denuncia ICI relativa all'anno 2003;
- denuncia TARSU-AMA relativa all'anno 2003;
- attestazioni di pagamento di oblazione ed oneri concessori.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente in data 13.07.2009 e registrata dall'UCE con il numero di protocollo 140604.

Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito o di istanza di procedura semplificata.

La prima fotografia aerea disponibile presso gli archivi SARA NISTRI per il periodo successivo all'epoca in cui, ai sensi della legge 326/2003, dovevano essere ultimate le opere (31.03.2003) è del 04.11.2003. Dalla fotografia emerge la preesistenza a tale data del fabbricato D.

Con riguardo agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, va precisato che il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. In questa ottica l'abuso in esame, che non rientra tra gli interventi di minor rilevanza e ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, non dovrebbe essere suscettibile di sanatoria. Al riguardo va specificato che la domanda di condono, allo stato attuale, è ferma e che non è da escludere, anche in virtù delle novità introdotte con il cosiddetto Decreto Salva Casa, che future modifiche

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

normative consentano di sanare l'abuso commesso in area sottoposta a vincolo paesaggistico. La stima del compendio immobiliare verrà comunque effettuata nell'ipotesi più cautelativa di rigetto della domanda di sanatoria.

3.12 DIA prot. 45671/00

La DIA, presentata in data 01.08.2000 da [redacted] ha ad oggetto la realizzazione della recinzione del terreno distinto in catasto con le particelle 109 e 1882 (già particella 110) costituita da un muretto in blocchetti di tufo di altezza variabile e sovrastanti paletti in ferro e rete metallica e di un cancello in ferro. La recinzione è conforme a quanto indicato nella DIA.

3.13 DIA prot. 42065/08

La DIA, presentata in data 15.05.2008 da Arcobaleno Immobiliare S.r.l., ha ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria da eseguire all'interno dell'appartamento int. 2 (sub 3). Nello specifico gli interventi descritti consistono nella modifica delle tramezzature interne e degli impianti. All'interno del fascicolo relativo alla suddetta DIA non è stata trovata la dichiarazione di fine lavori, benché protocollata.

Una volta ottenuta la concessione edilizia in sanatoria, per regolarizzare lo stato di fatto dell'immobile sarà necessario incaricare un tecnico abilitato alla presentazione di una CILA in sanatoria.

Per gli immobili oggetto di stima non risulta che siano state presentate ulteriori pratiche edilizie oltre le DIA sopraelencate.

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

4. Analisi della perizia del [redacted] del 04.04.2024

La perizia del [redacted] del 04.04.2024 non introduce elementi sostanziali che la distinguano dalle relazioni redatte dallo scrivente fino al paragrafo denominato **'Determinazione del valore di mercato'** nel quale il consulente del sig. [redacted] ritiene di considerare, a differenza dello scrivente, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In particolare, nel paragrafo 'Criteri di valutazione' riferisce testualmente "*Ciò che invece non si ritiene idoneo è il riferimento, per quanto attiene alla determinazione dei valori unitari, al listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, in quanto dovendo riferirsi a prezzi di vendita reali il parametro più attendibile si ritiene sia quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).*

Pertanto ai fini di determinare i valori unitari si farà riferimento a tale fonte."

La considerazione del Consulente del sig. [redacted] ignora quanto riportato nelle "Indicazioni e Avvertenze" del Listino, che ritiene arbitrariamente di non utilizzare ed in particolare che: "*Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma è il risultato dell'attività di rilevazione delle contrattazioni (compravendite e locazioni) concluse per ciascun periodo di riferimento (semestre), ai fini della formazione delle Quotazioni Ufficiali correnti, nella Città Metropolitana di Roma.*

Le rilevazioni costituiscono un riferimento previsto dall'Ordinamento delle Camere di Commercio e dai Regolamenti sui Mercati."

Peraltro, le avvertenze riportate sulla pagina dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che possono essere riscontrate al link:

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari riferiscono testualmente: "*Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima*" e, pertanto, scoraggiano i tecnici ad utilizzarle in modo dogmatico.

Peraltro, la scelta immotivata di utilizzare le quotazioni OMI, che non riportano per la zona in esame (Zona E 128 – Suburbana/Vermicino) i valori relativi al settore Produttivo (capannoni), costringe il tecnico a mediare i valori dei capannoni di 5 zone diverse, alcune delle quali si riferiscono a porzioni di territorio distanti, dagli immobili in esame, circa 7 Km.

Per le ragioni sopra esposte, la scelta immotivata del tecnico del sig. [redacted] di preferire le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate al Listino della Borsa Immobiliare di Roma non è condivisibile, anche in considerazione della necessità di ricorrere ad opinabili operazioni di ragguaglio delle quotazioni tra zone limitrofe e zone distanti dagli immobili in esame.

Infine, alcune considerazioni devono essere espresse sul paragrafo "**Determinazione delle superfici**" della perizia del tecnico di fiducia del sig. [redacted] Le Note riportate a pag. 20, in merito alla determinazione delle superfici degli appartamenti int. 5 ed int. 6, riferiscono testualmente: "*L'appartamento ..., essendo di altezza media inferiore a m 2,20 non potrà essere utilizzato ai fini residenziali in quanto non conforme alle disposizioni della Determinazione Dirigenziale del Dip. PAU, che fissa i requisiti minimi per l'ottenimento del certificato di agibilità che prevedono per i locali sottotetto*

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

l'altezza minima media interna in m 2,10 con impostazione del tetto ad altezza non minore di m 1,80.

Pertanto per tale unità sarà utilizzato il coefficiente di abbattimento proposto dal Consulente per i locali ripostigli pari a 0,20".

È ipotizzabile che la nota si riferisca alla Determinazione Dirigenziale prot. QI/199641/2021 del 24/11/2021 "*Definizione dei limiti di derogabilità ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 35 della L. 47/1985*" nella quale, le indicazioni riportate dal tecnico del sig. [redacted] sono riferite alle Stanze di abitazione (soggiorno, pranzo, camera da letto) e non valgono per accessori e spazi di servizio, per i quali si fa riferimento all'art. 3 della L.R. 13/2009, con cui le porzioni di altezza inferiore a m 1,80 degli appartamenti int. 5 e 6 sono compatibili. Per quanto sopra esposto, la riduzione di superficie degli interni n. 5 e n. 6 al 20% non è condivisibile.

Con riferimento agli immobili costruiti senza alcun titolo autorizzativo e per i quali sono state presentate le istanze di condono ai sensi della Legge 326/03, ovvero all'abitazione edificata in aderenza al fabbricato C, all'ampliamento del fabbricato B, al fabbricato D e alla tettoia edificata a ridosso del fabbricato B, il tecnico di fiducia del sig. [redacted] rileva che, per costante orientamento giurisprudenziale, non sono suscettibili di sanatoria le nuove costruzioni edificate in zona vincolata. Pertanto, il [redacted] considera nulle le superfici commerciali degli immobili sopraelencati.

Come indicato nel paragrafo relativo all'esame delle singole istanze di condono, in aree sottoposte a vincolo paesaggistico il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 26 del 2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza.

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

Pertanto, le domande di sanatoria presentate per la costruzione dell'abitazione edificata in aderenza al fabbricato C, dell'ampliamento del fabbricato B, del fabbricato D e della tettoia edificata a ridosso del fabbricato B, potrebbero non essere suscettibili di sanatoria.

Le domande di condono, allo stato attuale, sono ferme e non è da escludere, anche in virtù delle novità introdotte con il cosiddetto Decreto Salva Casa, che future modifiche normative consentano di sanare tali abusi commessi in area sottoposta a vincolo paesaggistico. In via cautelativa, si ritiene comunque di dover stimare il compendio immobiliare nell'ipotesi di rigetto delle domande di sanatoria presentate ai sensi della Legge 326/03 per le nuove costruzioni realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico. Pertanto, si concorda con il [redacted] nel considerare nulla la superficie commerciale dell'abitazione edificata in aderenza al fabbricato C, dell'ampliamento del fabbricato B, del fabbricato D e della tettoia edificata a ridosso del fabbricato B.

Con riferimento ai terreni, il tecnico di fiducia del Sig. [redacted] non computa la superficie commerciale dei terreni distinti in catasto con le particelle 85, 107 e 109 in quanto facenti parte e asserviti al complesso immobiliare a destinazione produttiva.

Non si concorda con la scelta del tecnico di non computare la superficie commerciale dei terreni ai fini della stima e, di conseguenza, di non computare il valore di mercato dei terreni che, di fatto, fanno parte del compendio immobiliare ed hanno un proprio valore economico. Lo scrivente ha computato il valore di mercato dei terreni distinti con le particelle 85, 107 e 109 come terreni agricoli, in quanto tali particelle sono

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

censite nelle tavole del vigente PRG del Comune di Roma tra le aree agricole. Anche a voler considerare tali aree come aree asservite al complesso immobiliare a destinazione produttiva, la superficie di tali aree avrebbe dovuto essere computata insieme alla superficie commerciale del complesso produttivo, utilizzando il coefficiente di ragguaglio generalmente applicato alle aree esterne pertinenziali.

Si evidenzia inoltre che il tecnico non ha considerato ai fini della stima nemmeno il terreno distinto in catasto con la particella 1882, su cui è stato edificato il fabbricato D. Come indicato precedentemente, l'istanza di sanatoria presentata per tale fabbricato è possibile che non sarà accolta, per cui, ai fini della stima, non viene considerata la superficie commerciale del fabbricato, ma il terreno su cui lo stesso è stato edificato ha un proprio valore commerciale, che non può essere ignorato ai fini della corretta stima del complesso immobiliare.

Per tutto quanto sopra esposto, lo scrivente non concorda con il valore di mercato del compendio immobiliare stimato dal [redacted], tecnico di fiducia del Sig. [redacted] pari a € 900.000,00.

5. *Analisi della domanda di condono di cui all'istanza PR. N. 87/59340 sot. 2 nonché del provvedimento in data 6.05.2024 prot. n. QI 2024/91496 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*

Per l'analisi della domanda di condono prot. 87/59340 sot. 2 e del provvedimento del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n. QI 2024/91496 del 6.05.2024 e delle relative conseguenze sulla sanabilità o meno degli abusi si rimanda a quanto dettagliato al paragrafo 1.1 della presente relazione.

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

6. Chiarimenti in merito al ripostiglio 7 (in sostituzione della relazione del 05.11.2021)

Prima di procedere alla stima del complesso immobiliare, si ritiene necessario fornire dei chiarimenti in merito al ripostiglio n. 7.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata rilevata la presenza di un ripostiglio al piano terzo del fabbricato A non censito in Catasto.

Nella relazione di stima dei beni immobili di proprietà della Società fallita redatta dal sottoscritto in data 01.10.2018 è stata evidenziata la presenza del ripostiglio, indicato con l'identificativo provvisorio "ripostiglio A", ma non ne è stata effettuata la stima.

Con istanza in data 23.09.2021 il Curatore fallimentare ha chiesto al Giudice Delegato di autorizzare l'integrazione della nomina dello scrivente finalizzata, tra le altre cose, ad attribuire un valore di stima al ripostiglio A e a depositare in catasto la relativa planimetria. Con provvedimento in data 28.09.2021 il G.D. ha autorizzato l'integrazione della nomina del sottoscritto.

Pertanto, in data 12.10.2021 il sottoscritto ha provveduto all'accatastamento del ripostiglio, presentando all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio – Servizi Catastali, la pratica DOCFA Protocollo n. RM0363300.

A seguito dell'accatastamento presentato dallo scrivente il ripostiglio risulta così censito presso il N.C.E.U. del Comune di Roma:

- ✓ foglio 1043 particella 1883 sub 503, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 7, superficie catastale mq 6, rendita catastale € 11,21, via del Casale Paoloni 95, piano 3 interno 7.

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

Nella relazione integrativa del 05.11.2021 lo scrivente ha stimato, con il metodo del confronto di mercato, il valore di mercato del ripostiglio in € 2.500,00.

Nella medesima relazione lo scrivente ha esaminato la regolarità edilizia del ripostiglio, rilevando la conformità dello stesso al locale identificato come locale cassoni nel progetto di sanatoria edilizia n. 115441 del 07.07.1998 e a quanto descritto in merito alle superfici non residenziali in comune al piano terzo nella perizia giurata in data 15.01.1994 dal [redacted] assunta al protocollo n. 2481 del 17.01.1994 dalla Ripatizione XV del Comune di Roma. Pertanto, lo scrivente ha supposto l'assenza di cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Il progetto di sanatoria edilizia n. 115441 del 07.07.1998 in cui è rappresentato il ripostiglio e la perizia giurata in cui lo stesso è individuato tra le SNR comuni sono stati presentati a seguito dell'istanza di riunione delle domande 59340/87, 56598/87, 59339/87, 59338/87 e 59337/87 in un'unica domanda, presentata dal Sig. [redacted] in data 25.05.1992. Ad oggi le istanze di sanatoria non sono state riunite in un'unica domanda e, a seguito dell'aggiornamento sullo stato delle domande di condono all'attualità, è emerso che l'Ufficio Condono sta per rilasciare la prima concessione edilizia in sanatoria, mantenendo separate le domande depositate e non è garantito che per il ripostiglio n. 7 verrà istruita la domanda di condono, in quanto è presente esclusivamente nel progetto unitario e ad esso non fa riferimento esplicito alcuna domanda di condono.

Pertanto si ritiene, in via cautelativa, anche in considerazione del fatto che il ripostiglio è un bene comune, di non assegnargli alcun valore di mercato.

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

7. Stima del complesso immobiliare (in sostituzione dei paragrafi 8, 9, 10 e 11 della relazione al 01.10.2018)

Al fine di aggiornare la stima del complesso immobiliare, lo scrivente ha proceduto ad aggiornare il computo delle superfici commerciali degli immobili alla luce di quanto evidenziato in merito alle istanze di sanatoria esaminate al paragrafo 2 della presente relazione.

Nello specifico, la superficie commerciale del fabbricato B è stata computata considerando sanabile esclusivamente la superficie utile di cui alla domanda di sanatoria prot. 59340/87 sot. 1.

La superficie commerciale del fabbricato C e dell'abitazione edificata in aderenza al fabbricato C, così come quella del fabbricato D e delle tettoie, è stata computata in misura pari a zero, in quanto, presumibilmente, le istanze di condono di tali immobili non saranno assentite e gli immobili dovranno essere demoliti.

Anche la superficie commerciale del ripostiglio n. 4 è stata computata in misura pari a zero, al fine di ricondurre la superficie SNR degli immobili di cui alla domanda di condono prot. 59339/87 coerente con la domanda stessa.

Per i rimanenti immobili la superficie commerciale è stata computata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 e successive integrazioni, computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ed i muri in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sommando la superficie dei vani principali computata per intero, alla superficie delle pertinenze computata

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio. Nello specifico, la superficie delle pertinenze è stata computata in misura:

- del 25% per la cantina al piano S1;
- del 20% per i ripostigli al piano sottotetto, per tener conto dell'altezza interna utile variabile;
- del 25% per i balconi e le terrazze;
- del 2% per le aree esterne di pertinenza delle unità immobiliari censite in Catasto Fabbricati.

La superficie degli appartamenti al piano sottotetto è stata computata nella misura del 50%, per tener conto dell'altezza variabile.

La superficie commerciale degli immobili computata seguendo le indicazioni sopra riportate è la seguente:

Complesso immobiliare a destinazione commerciale/industriale N.C.E.U. part.lla 354 sub 501, part.lla 611 sub 501, part.lla 1883 sub 501				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
UFFICI FABBRICATO A	310,72	1,00	310,72	
FABBRICATO B	390,59	1,00	390,59	
TETTOIA FABBRICATO B	80,00	0,00	0,00	
FABBRICATO C	342,52	0,00	0,00	
CORTE PERTINENZIALE	3198,69	0,02	63,97	
SUP. TOTALE			765,28	**765,00**

Appartamento int. 1 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 2				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Appartamento	137,50	1,00	137,50	
Terrazzo/balcone	45,22	0,25	11,31	
SUP. TOTALE			148,81	**149,00**

Appartamento int. 2 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 3				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Appartamento	152,36	1,00	152,36	

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

Terrazzo/balcone	47,33	0,25	11,83	
SUP. TOTALE			164,19	**164,00**

Appartamento int. 4 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 4				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Appartamento	246,19	1,00	246,19	
Terrazzo/balcone	100,40	0,25	25,10	
SUP. TOTALE			271,29	**271,00**

Appartamento int. 5 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 5				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Appartamento	66,55	0,50	33,28	**33,00**

Appartamento int. 6 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 8				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Appartamento	50,18	0,50	25,09	**25,00**

Ripostiglio n. 1 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 6				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Ripostiglio	4,52	0,20	0,90	**1,00**

Ripostiglio n. 2 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 7				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Ripostiglio	5,21	0,20	1,04	**1,00**

Ripostiglio n. 3 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 9				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Ripostiglio	7,30	0,20	1,46	**1,00**

Ripostiglio n. 4 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 10				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Ripostiglio	8,81	0,00	0,00	**0,00**

Cantina N.C.E.U. part.lla 1883 sub 11				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Cantina	89,70	0,25	22,43	**22,00**

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

Abitazione edificata in aderenza al fabbricato C N.C.E.U. part.lla 611 sub 502				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Abitazione	36,50	0,00	0,00	**0,00**

FABBRICATO D N.C.E.U. part.lla 1882 sub 1				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Tettoia	297,00	0,00	0,00	
SUP. TOTALE			0,00	**0,00**

La superficie dei terreni agricoli è data dalla consistenza territoriale della particella inscritta nel Catasto Terreni. Si precisa che è stata computata, tra la superficie dei terreni agricoli, anche la superficie della particella 1882 in quanto si presume che, una volta demolito il fabbricato D, il terreno su cui lo stesso è stato edificato tornerà alla originaria destinazione di terreno agricolo.

Terreno	Consistenza	
	are	ca
Particella 85	1	50
Particella 87	25	20
Particella 107	4	50
Particella 108	25	90
Particella 109	8	00
Particella 1882	40	20

La stima all'attualità del complesso immobiliare è stata effettuata, in analogia con la stima redatta dallo scrivente in data 01.10.2018, con il **metodo del confronto di mercato**.

Si precisa al riguardo che nella precedente stima il valore di mercato degli appartamenti int. 1, int. 2 ed int. 4, per i quali erano in essere dei contratti di locazione, era stato computato mediando il valore ottenuto con il metodo del confronto di mercato con quello ottenuto con il metodo di capitalizzazione dei redditi.

Allo stato attuale i contratti di locazione degli appartamenti, come da indicazioni del

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

curatore, sono stati dichiarati inefficaci e gli appartamenti sono in via di liberazione. Pertanto, al fine di stimare gli appartamenti int. 1, int. 2 ed int. 4 è stato utilizzato esclusivamente il metodo del confronto di mercato.

I parametri economici, necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, sono stati assunti dal più recente listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma n. 2/2024, con riferimento alla zona dell'Agro Romano Z17 – Torre Gaia.

Per quanto riguarda gli immobili a destinazione industriale/artigianale, la quotazione indicata dal BIR per locali e complessi per attività terziarie e industriali è pari ad €/mq 1.000,00 ed è pertanto rimasta invariata rispetto alla medesima quotazione riferita al primo semestre del 2018. Per quanto riguarda gli immobili a destinazione residenziale, il BIR riporta per le abitazioni di II fascia una quotazione riferita al secondo semestre 2024 pari a €/mq 1.500,00. Tale quotazione è inferiore a quella riportata nel listino del primo semestre del 2018.

Per l'appartamento int. 2 è stato utilizzato un coefficiente incrementativo del 10% per tener conto delle ottime finiture dell'immobile. Al valore ottenuto applicando le quotazioni BIR deve essere sottratto il costo necessario per le demolizioni degli immobili abusivi e non suscettibili di sanatoria.

Al valore di mercato degli immobili ottenuto seguendo le indicazioni sopra riportate è stato applicato un coefficiente decrementativo del 15% per tener conto delle spese necessarie per la presentazione di eventuali pratiche edilizie per la regolarizzazione degli immobili e di eventuali conguagli che l'Ufficio Condono potrebbe richiedere per la consegna delle concessioni edilizie in sanatoria e per aumentare l'appetibilità degli

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

immobili sul mercato.

Immobile	Sup. comm.	Quotazione	V	a detrarre costi demolizione e ripristino stato dei luoghi	Coeff. incrementativo	V_M
Complesso a destinazione industriale, artigianale e commerciale	765,00	€ 1.000,00	€ 765.000,00	-€ 60.000,00		€ 705.000,00
Appartamento int. 1	149,00	€ 1.500,00	€ 223.500,00			€ 223.500,00
Appartamento int. 2	164,00	€ 1.500,00	€ 246.000,00		10,00%	€ 270.600,00
Appartamento int. 4	271,00	€ 1.500,00	€ 406.500,00			€ 406.500,00
Appartamento int. 5	33,00	€ 1.500,00	€ 49.500,00			€ 49.500,00
Appartamento int. 6	25,00	€ 1.500,00	€ 37.500,00			€ 37.500,00
Ripostiglio n. 1	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00			€ 1.500,00
Ripostiglio n. 2	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00			€ 1.500,00
Ripostiglio n. 3	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00			€ 1.500,00
Ripostiglio n. 4	0,00	€ 1.500,00	€ 0,00			€ 0,00
Cantina	22,00	€ 1.500,00	€ 33.000,00			€ 33.000,00
Abitazione/spogliatoio in aderenza al fabb. C	0,00	€ 1.500,00	€ 0,00	-5.000,00 €		-€ 5.000,00
Tettoia Fabbricato D	0,00	€ 1.000,00	€ 0,00	-€ 25.000,00		-€ 25.000,00
TOTALE						€ 1.700.100,00
Coeff. decrementativo -15%						-€ 255.015,00
V_M						**€ 1.445.085,00**

Il valore di mercato dei terreni è computato applicando il metodo di stima sintetico-comparativo ed utilizzando quali quotazioni unitarie i valori agricoli medi della Provincia di Roma relativi all'anno 2025, pubblicati sul sito della Regione Lazio:

Terreno	Consistenza		Classe	Valori agricoli medi €/ha	V_M
	are	ca			
Particella 85	1	50	vigneto	€ 44.600,00	**€ 669,00**
Particella 87	25	20	vigneto	€ 44.600,00	**€ 11.239,20**
Particella 107	4	50	seminativo	€ 36.100,00	**€ 1.624,50**
Particella 108	25	90	vigneto	€ 44.600,00	**€ 11.551,40**
Particella 109	8	00	vigneto	€ 44.600,00	**€ 3.568,00**
Particella 1882	40	20	vigneto	€ 44.600,00	**€ 17.929,20**
TOTALE					**€ 46.581,30**

Pertanto, il valore di mercato del compendio immobiliare è pari complessivamente a:

V_M = € 1.445.085,00 + € 46.581,30 = € 1.491.666,30 arrotondati a **€ 1.490.000,00.**

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Curatore ed al sig. Giudice Delegato, la presente relazione composta di n. 52 pagine e n. 2 allegati.

Roma, 18.03.2025

IL C.T.

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1	Attestazione di conformità catastale u.i. foglio 1043 particella 1883 sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11
ALLEGATO N. 2	Attestazione di conformità catastale u.i. foglio 1043 particella 1883 sub 503

Firmato Da: GRATTERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 264d6bfa200ae9f91af67241a14766c