COMUNE DI MONTEROSSO ALMO

(Prov. di Ragusa)

AREA TECNICA

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

DETERMINA AREA TECNICA n. 107 del 31-08-2017

DETERMINA R.G. n. 644 del 31-8-2017

OGGETTO: Art. 10 Legge 28.02.1985 n. 47 così come riformulato dall'art. 37 del T.U. sull'Edilizia n. 380/06.06.2001 – Determinazione sanzione pecuniaria per opere edilizie realizzate a p. sottostrada del fabbricato di via Sant'Anna n. 6/8 di proprietà dei sigg.ri Iacono Giuseppe e Roccuzzo Gabriella.-

Firma Responsabile

OGGETTO: Art. 10 Legge 28.02.1985 n. 47 così come riformulato dall'art. 37 del T.U. sull'Edilizia n. 380/06.06.2001 – Determinazione sanzione pecuniaria per opere edilizie realizzate a p. sottostrada del fabbricato di via Sant'Anna n. 6/8 di proprietà dei sigg.ri Iacono Giuseppe e Roccuzzo Gabriella.-

IL VICE RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Premesso che in data 21.10.2011, giusto verbale prot. 2652/AT/2011 in data 18.11.2011, è stata accertata l'esecuzione di opere edilizie a p. sottostrada del fabbricato di via Sant'Anna n. 6/8, catastalmente individuato al *Fg. 15 p.lla n. 531 sub 8 – via Sant'Anna n. 12 – ctg. C/6* - in assenza di autorizzazione edilizia e pertanto, in contrasto con le norme del Piano Regolatore Generale (PRG) ed in violazione dell'art. 5 della L.R. n. 37/1985;
Che con foglio prot. 1663 del 17.02.2012 e successiva integrazione documentale prot. 3308 del 05.04.2012, è stato richiesto all'Ufficio Provinciale (ex UTE) – Ag. del Territorio di Ragusa, l'incremento del valore venale dell'unità immobiliare in argomento ai sensi degli artt. 10 e 28 della Legge n. 47/1985, ai fini dell'applicazione sanzione pecuniaria di cui al 1° comma del citato art.10;
Vista la determinazione dell'incremento del valore venale dell'unità immobiliare del 19.07.2012, allegata al foglio prot. 2908/19.07.2012, assunto al protocollo generale del Comune al n. 6693 in data 25.07.2012, che si allega in copia al presente provvedimento, con la quale l'Ufficio Provinciale (ex UTE) di Ragusa, ha determinato in euro 160/00 il suddetto incremento;
Rilevato che ad oggi, non è pervenuta alcuna istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle opere come accertate con il citato verbale prot. 2652/AT/2011 del 18.11.2011;
Ritenuto di applicare la sanzione pecuniaria, pari al doppio dell'incremento del valore venale dell'unità immobiliare come sopra determinato, così come appresso: euro 160/00 x 2 = euro 320/00;
Viste la L. 28.02.1985 n. 47, la L.R. 10.08.29185 n. 37 ed il DPR 06.06.2001 n. 380;
Visto il D.Lvo n. 267/00;
Visto il vigente O.R.EE.LL.
Visto il Regolamento Comunale di Contabilità;
Visto lo Statuto Comunale;
Visto il Regolamento delle determine di cui alla delibera della G.M. n. 201 del 07.10.1999;
Visti il Decreto Sindacale n. 32 del 03.07.2012 e Determina A.T. n. 97 del 02.08.2012 di nomina di Vice Responsabile Area Tecnica;
Ritenuta la propria competenza in ordine all'argomento indicato in oggetto;

DETERMINA

1. Stabilire in euro 320/00 (euro trecentoventi/00), pari al doppio dell'incremento del valore venale dell'unità immobiliare a p. sottostrada del fabbricato di via Sant'Anna n. 6/8, catastalmente individuato al *Fg. 15 p.lla n. 531 sub 8 – via Sant'Anna n. 12 – ctg. C/6* - determinato dall'Ufficio Provinciale (ex UTE) di Ragusa, di cui sopra, la sanzione pecuniaria che i sigg.ri Iacono Giuseppe e Roccuzzo Gabriella nati a Monterosso Almo rispettivamente il 12.01.1947 ed il 16.03.1955, residenti in Siracusa nel viale dei Comuni n. 131, in qualità di comproprietari, devono versare per le opere realizzate a p. sottostrada del fabbricati di via Sant'Anna n. 6/8, in assenza di autorizzazione edilizia e pertanto in contrasto con le norme del PRG ed in violazione dell'at. 5 della L.R. n. 37/1985.-
2. Versare la suddetta sanzione pecuniaria al Comune di Monterosso Almo, a mezzo di versamento diretto presso il Servizio di Tesoreria Comunale – B.A.P. di Ragusa – Ag. di Monterosso Almo di vicolo Silva od a mezzo di ccp n. 10940971 intestato a *"Comune di Monterosso Almo (RG)"* con la seguente causale *" sanzione pecuniaria comma 1° art. 10 Legge n. 47/1985 per le opere eseguite a p. sottostrada del fabbricato di via Sant'Anna n. 6/8"* entro e non oltre *gg. trenta (30)* dalla data di notifica della presente determinazione, significando che trascorso infruttuosamente il suddetto termine, la sanzione sarà recuperata nei modi e termini di legge.
3. Il pagamento della suddetta sanzione pecuniaria, non costituisce regolarità urbanistico/edilizia delle opere realizzate in assenza di autorizzazione ed in premessa citate.-

Il Responsabile del Servizio
(Geom. Salvatore Angelica)

Il V. Responsabile dell'Area Tecnica
(Geom. Mariano Farina)

- Area Tecnica – Servizio Assetto del Territorio -

Agenzia del Territorio

Largo Leoncillo, 1 - 00195 Roma - tel. 06417751 - www.agenziaterritorio.it - P. IVA 06363391001 - C.F. 97163520584

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Salvatore Angelica

prot. n. 2908
del 19.07.2012

Oggetto

Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione dell'incremento del valore venale dell'unità immobiliare sita in Monterosso Almo, Via Sant'Anna n. 6/8, ex art. 10 comma 1° Legge n. 47/1985 e ss.mm.ii.

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Ragusa
Via Dante, 120/b - 97100 Ragusa tel. 0932682114 - up_ragusa@agenziaterritorio.it

Committente

COMUNE DI MONTEROSSO ALMO
Area Tecnica – Servizio Assetto del Territorio – Ufficio Edilizia Privata
Vicolo Silva n. 1 – 97010 Monterosso Almo

Prot. n. 2908 del 19.07.2012

Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione dell'incremento del valore venale dell'unità immobiliare sita in Monterosso Almo, Via Sant'Anna n. 6/8, ex art. 10 comma 1° Legge 47/1985 e ss.mm.ii.

(NOTA N. 1663 DEL 17.02.2012 DEL COMUNE DI MONTEROSSO ALMO – AREA TECNICA – SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO – UFFICIO EDILIZIA PRIVATA)

INDICE

PREMESSA 2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE 3
1.1 Notizie di carattere generale 3
1.2 Caratteristiche dell'edificio 3
1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare 3
1.4 Identificazione catastale 3
1.5 Consistenza dell'abuso 4
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE 5
2.1 Destinazione urbanistica 5
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE 5
3 SCOPO DELLA STIMA 5
3.1 Determinazione dell'incremento del valore venale dell'immobile 5
CONCLUSIONI 6

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Ragusa
Via Dante, 120/b - 97100 Ragusa tel. 0932682114 - up. ragusa@agenziaterritorio.it

PREMESSA

Il Comune di Monterosso Almo – Area Tecnica – Servizio Assetto del Territorio - Ufficio Edilizia Privata, in virtù del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, con nota n. 1663 del 17.02.2012, ha chiesto la determinazione dell'incremento del valore venale dell'unità immobiliare sita in Monterosso Almo, Via Sant'Anna n. 6/8, di proprietà del sigg.ri Iacono Giuseppe e Roccuzzo Gabriella, conseguente alla variazione volumetrica di un vano adibito a locale ripostiglio, al fine dell'applicazione della sanzione pecuniaria prevista.

Alla citata richiesta è stata allegata la seguente documentazione:

- copia conforme del verbale di accertamento prot. 2652 del 18.11.2011;
- stralcio del Piano Regolatore Generale approvato con D.to Dir.le n. 449/2003 del 16.04.2003 in scala 1:2000;
- stralcio planimetrico in scala 1:2000.

Con successiva nota integrativa n. 3308 del 5.4.2012 sono stati, altresì, prodotti:

- elaborato tecnico con pianta e sezioni dell'opera;
- documentazione fotografica.

Esaminata la documentazione allegata alla richiesta, consultati gli atti catastali ed effettuati i necessari accertamenti tecnici, tendenti ad accertare l'incremento di valore venale dell'unità immobiliare, si è proceduto alla redazione della Perizia estimale che nel seguito si espone in dettaglio.

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Ragusa
Via Dante, 120/b - 97100 Ragusa tel. 0932682114 - up_ragusa@agenziaterritorio.it

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Monterosso Almo, Via Sant'Anna, in centro storico.

Trattasi di ambito urbano destinato alla residenza con la presenza di piccole attività commerciali, attività artigianali di servizio alla residenza, uffici pubblici e privati, etc.

Il quartiere, caratterizzato da stradine strette ed in declivio, risulta carente di parcheggi, di zone a verde e di trasporti pubblici.

1.2 Caratteristiche dell'edificio

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, di vecchia costruzione, prospetta sulla Via Sant'Anna.

La costruzione, su due piani fuori terra ed uno entroterra, ha struttura in muratura.

1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare

Come si evince dal verbale dell'Ufficio Tecnico, del comune di Monterosso Almo, allegato alla richiesta di stima, costituisce oggetto di valutazione un locale ripostiglio posto a piano sottostrada, annesso all'unità immobiliare, censita in catasto come garage, avente accesso dalla suddetta Via Sant'Anna.

Detto ripostiglio ha superficie lorda di mq 32,72 e utile di mq 24,00 ed altezza minima m 1,20 e massima m 2,80.

1.4 Identificazione catastale

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo, l'immobile in parola risulta intestato a:

Iacono Giuseppe nato a Monterosso Almo il 12/01/1947 proprietà per 1/2

Roccuzzo Gabriella nata a Monterosso Almo il 16/03/1955 proprietà per 1/2

con i seguenti identificativi e dati censuari:

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Ragusa
Via Dante, 120/b - 97100 Ragusa tel. 0932682114 - up_ragusa@agenziaterritorio.it

Foglio	P.lla	Sub.	Ubicazione	Zona	Categ.	Classe	Consistenza mq.	Rendita
15	531	8	Via Sant'Anna n. 12 P. S1	-	C/6	1	86	199,87

1.5 Consistenza dell'abuso

L'immobile oggetto di intervento è costituito da un ambiente della superficie lorda di mq 32,72, destinato a ripostiglio, avente accesso unicamente dal limitrofo locale destinato a garage.

Secondo le risultanze dell'elaborato grafico prodotto, prima della ristrutturazione presentava un'altezza minima di m 2.40 e massima di m 3.50 con piano di calpestio a quota più bassa rispetto al garage (m -1.20).

Con la ristrutturazione si è inteso eliminare il dislivello tra il vano garage e il locale ripostiglio realizzando, all'uopo, un solaio a livello del piano di calpestio del vano garage. Si è proceduto, altresì, alla modifica del tetto di copertura.

Con la realizzazione di tali opere, da un lato si è valorizzato l'immobile rendendolo più facilmente fruibile, dall'altro lo si è penalizzato riducendone l'altezza utile. Ad intervento ultimato, infatti, l'ambiente ha un'altezza minima di m 1,20 e massima di m 2,80.

Ai fini del calcolo della consistenza vene considerata la superficie con altezza superiore a m 1,50, pari a mq 23,75.

Trattandosi di accessorio indiretto comunicante con il locale garage, come previsto dal DPR n.138/98, si adotta inoltre un coefficiente di riduzione della superficie pari a 0,50.

La consistenza della porzione dell'unità immobiliare determinata sulla base della documentazione fornita dall'Ente e dalle risultanze catastali, risulta:

	Superficie lorda mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie lorda ragguagliata in c.t. mq
Ante ristrutturazione	32,72	0,50	16.00
Post ristrutturazione	23,75	0,50	12,00

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Ragusa
Via Dante, 120/b - 97100 Ragusa tel. 0932682114 - up_ragusa@agenziaterritorio.it

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Destinazione urbanistica

Nel vigente P.R.G. del Comune di Monterosso Almo, approvato con Decreto Dir.le n. 449 del 16.04.2003, l'immobile oggetto di valutazione ricade in Zona A - *"Zona residenziale comprendente il nucleo di fondazione di Monterosso Almo e la sua prima espansione"*.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente consulenza è la determinazione, con riferimento alla data di accertamento dell'abuso, dell'incremento del valore venale dell'immobile conseguente alla ristrutturazione del vano ripostiglio annesso al garage.

3.1 Determinazione dell'incremento del valore venale dell'immobile

Per l'analisi che stiamo per compiere, si ritiene poter fare riferimento ai parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), edito da quest'Agenzia.

Nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Monterosso Almo l'immobile in parola ricade nella Zona *"B1"* – Centrale.

Per i fabbricati in stato normale, compresi in tale zona, per la tipologia in esame *"Autorimesse"*, sono stati acquisiti, con riferimento al primo semestre 2011, i seguenti parametri riferiti alla superficie coperta:

Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Autorimesse	Normale	290	400

Tenendo conto che in seguito alla ristrutturazione è migliorata la fruibilità del vano ripostiglio, con riferimento all'OMI, si adottano i seguenti parametri economici unitari:

ante ristrutturazione

- rimessa: € 290,00/mq di superficie;

post ristrutturazione

- rimessa: € 400,00/mq di superficie;

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Ragusa
Via Dante, 120/b - 97100 Ragusa tel. 0932682114 - up_ragusa@agenziaterritorio.it

Valutazione

Definita la consistenza ed i parametri economici unitari, il valore venale del locale ripostiglio si determina come segue:

$$V = V_{M2} \text{ rimessa} - V_{M1} \text{ rimessa}$$

Rimessa ante ristrutturazione

V_{M1} = mq 16,00 x € 290,00/mq = € 4.640,00

Rimessa post ristrutturazione

V_{M2} = mq 12,00 x € 400,00/mq = € 4.800,00

Dal che:

V = € 4.800,00 - € 4.640,00 = € 160,00

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni e dei risultati estimali ottenuti, questo Ufficio determina, con riferimento alla data di accertamento dell'abuso (12.09.2011), il seguente incremento del valore venale, conseguente alla ristrutturazione del *"locale ripostiglio"* facente parte dell'unità immobiliare sita in Monterosso Almo, Via Sant'Anna n. 6/8:

V = € 160,00

(euro centosessanta/00)

Ragusa, 19.07.2012

Il Tecnico
(Dott. Agr. Gaetano Graziano)

Il Direttore
(Ing. Donato Martinez)

Il Responsabile del Reparto SS.TT.
(Geom. Mario Scapellato)

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Ragusa
Via Dante, 120/b - 97100 Ragusa tel. 0932682114 - up_ragusa@agenziaterritorio.it