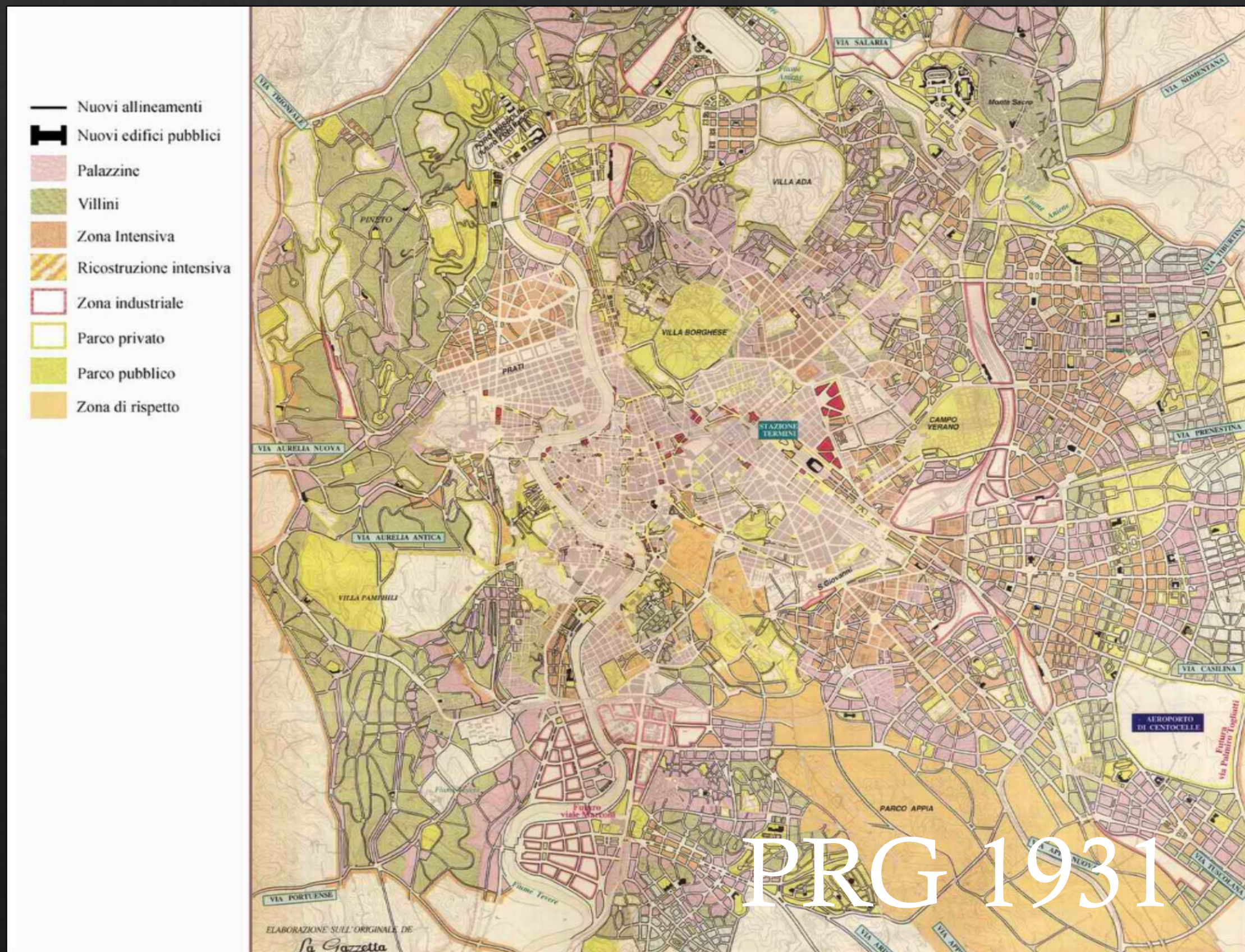


LE VERIFICHE DELL'ESPERTO
STIMATORE SULLA LEGITTIMITA' DEL
COMPENDIO PIGNORATO.

GLI ABUSI EDILIZI.

L'ACQUISIZIONE DEL COMPENDIO
ABUSIVO AL PATRIMONIO DEL COMUNE
ED I RIFLESSI SULLA PROCEDURA
ESECUTIVA.

REGOLAMENTO EDILIZIO del COMUNE ROMA
APPROVATO con DELIBERA n. 5261 del 18/08/1934



REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA
approvato con Delibera 5261/34

*IMPONEVA NEL TERRITORIO DEL
COMUNE DI ROMA L'AUTORIZZAZIONE
DEL GOVERNATORE PER ESEGUIRE
OPERE DI COSTRUZIONE, RESTAURO,
TRASFORMAZIONE IN GENERE (ART.
1)....*

E PER LE COSTRUZIONI DI TIPO NON
INTENSIVO IL RISPETTO DELLE NORME
DI PIANO REGOLATORE DEL 1931 (ART.
17).

Il Piano del Comune di Roma venne approvato con
Regio Decreto Legge n. 981/31 convertito con L 355/193
ed inizialmente non contemplava l'intera estensione del
comune, ma successivamente fu esteso attraverso la
pubblicazione di piani particolareggiati di espansione,
che comprendevano territori anche oltre i confini originari

LE VERIFICHE DELL'ESPERTO STIMATORE SULLA LEGITTIMITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO

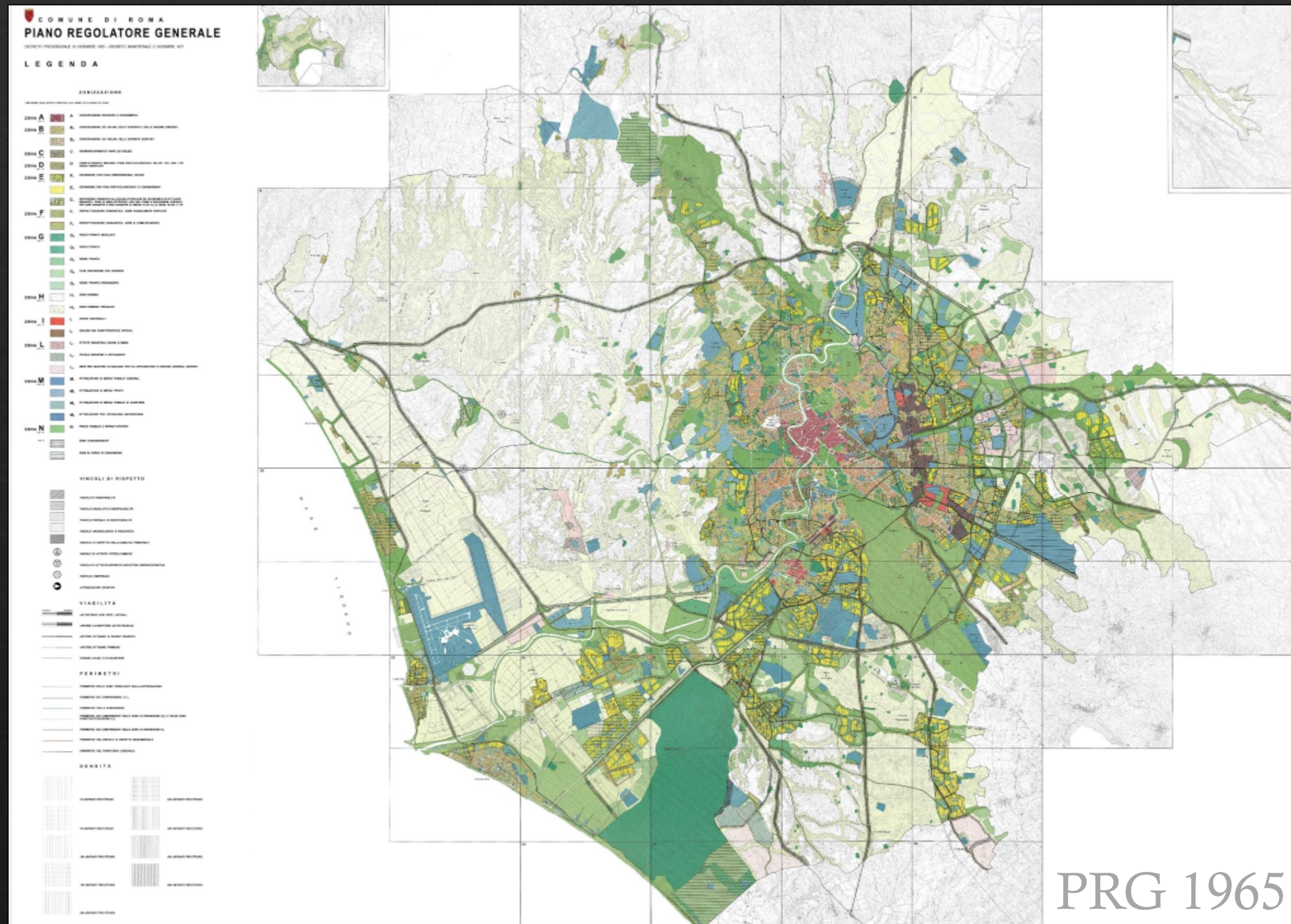


STRALCIO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
D'ESECUZIONE APPROVATO CON R.G.
19/09/1935 E VARIANTE DI PIANO N. 77
APPROVATO CON R.D. 16/01/1939

IL REGIME PREVISTO DALLA L.
1150/42 (rimasto in vigore fino all'introduzione
della L. 765/67) STABILIVA L'OBBLIGO,
NON SOLO A ROMA, MA IN TUTTI I
COMUNI ITALIANI DI OTTENERE
UNA LICENZA EDILIZIA PER
INTERVENTI DA REALIZZARSI NEI
CENTRI ABITATI E NELLE ZONE DI
ESPANSIONE PREVISTA DAL PIANO
REGOLATORE GENERALE (ART.31)

DISPONENDO (ART. 4)
L'ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA
URBANISTICA ED EDILIZIA SIA AGLI
STRUMENTI URBANISTICI, SIA AI
REGOLAMENTI EDILIZI (già approvato
a Roma con Delibera 5261/34)

LEGGE 765 ENTRATA IN VIGORE IN DATA 1° SETTEMBRE 1967
LEGGE PONTE (G.U. n. 218 del 31/08/1967)



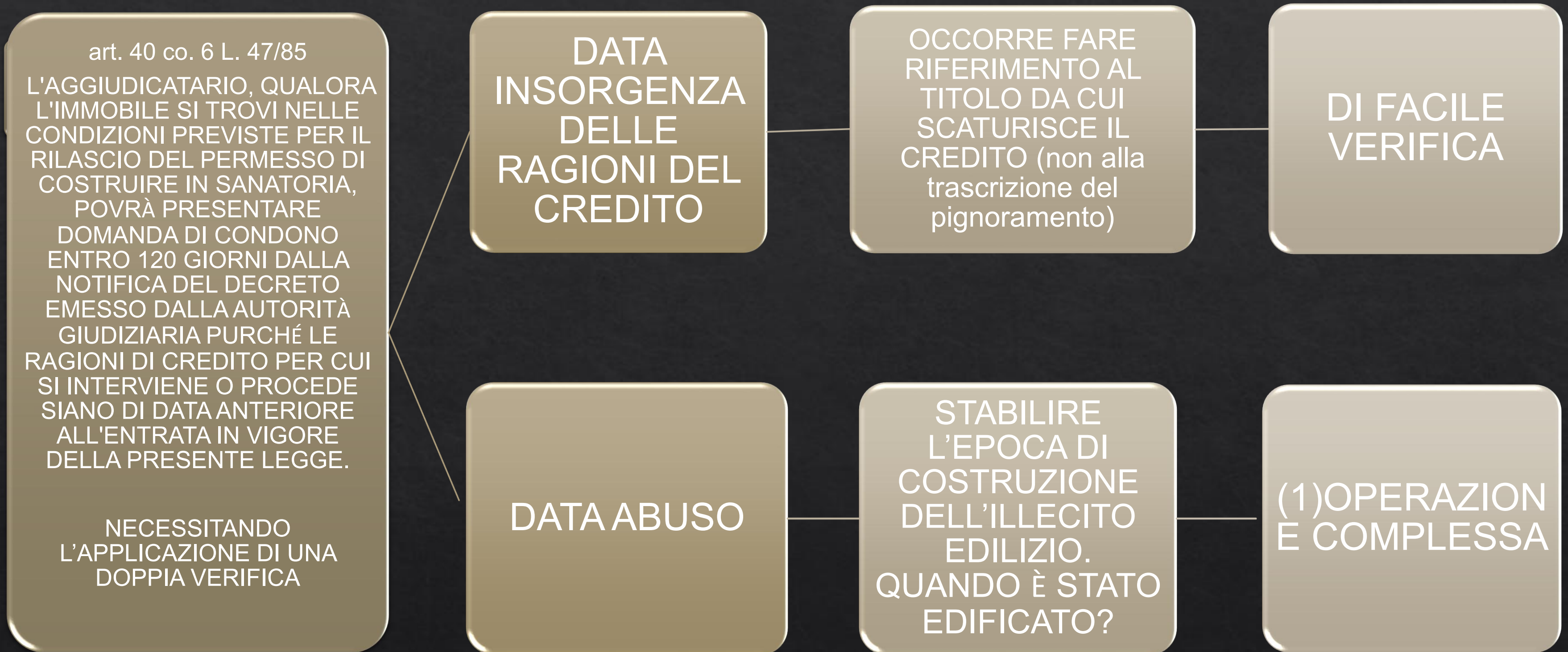
LEGGE 765/67

STABILISCE L'OBBLIGO DI OTTENERE UNA LICENZA EDILIZIA PER INTERVENTI DA REALIZZARSI ANCHE FUORI I CENTRI ABITATI OVVERO NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

L'ART. 10 DELLA L. 765/1967 SOSTITUIVA L'ART. 31 DELLA L. 1150/1942 con il seguente:

"Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco..."

LE VERIFICHE DELL'ESPERTO STIMATORE SULLA LEGITTIMITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO



DOMANDA DI SANATORIA "TARDIVA"

OGNI ABUSO VA DISCIPLINATO SECONDO I REQUISITI E LE CONDIZIONI STABILITE DALLE RISPETTIVE NORME DI CONDONO

SE LE RAGIONI DI CREDITO SONO PRECEDENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L. 47/85 (17/03/1985)

E L'ABUSO E' STATO COMMESSO PRIMA DEL 01/10/1983 (data entro la quale dovevano essere terminate le opere da sanare)

PUO' ESSERE PRESENTATA DOMANDA DI SANATORIA AI SENSI DELLA L. 47/85 ENTRO 120 GG. DALL'ATTO DI TRASFERIMENTO GIUDIZIARIO

SE LE RAGIONI DI CREDITO SONO SUCCESSIVE ALLA L. 47/85, MA PRECEDENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L. 724/94 (01/01/1995)

E L'ABUSO E' STATO COMMESSO PRIMA DEL 31/12/1993 (data entro la quale dovevano essere terminate le opere da sanare)

PUO' ESSERE PRESENTATA DOMANDA DI SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 COME MODIFICATA DALL'ART.39 LEGGE 724/94

SE LE RAGIONI DI CREDITO SONO PRECEDENTI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA L. 326/03 IN VIGORE DAL 26/11/2003 (D.LGS. 269/03 IN VIGORE DAL 02/10/2003)

E GLI ABUSI COMMESSI TRA IL 31/12/1993 ED IL 31/03/2003 (data entro la quale dovevano essere terminate le opere da sanare)

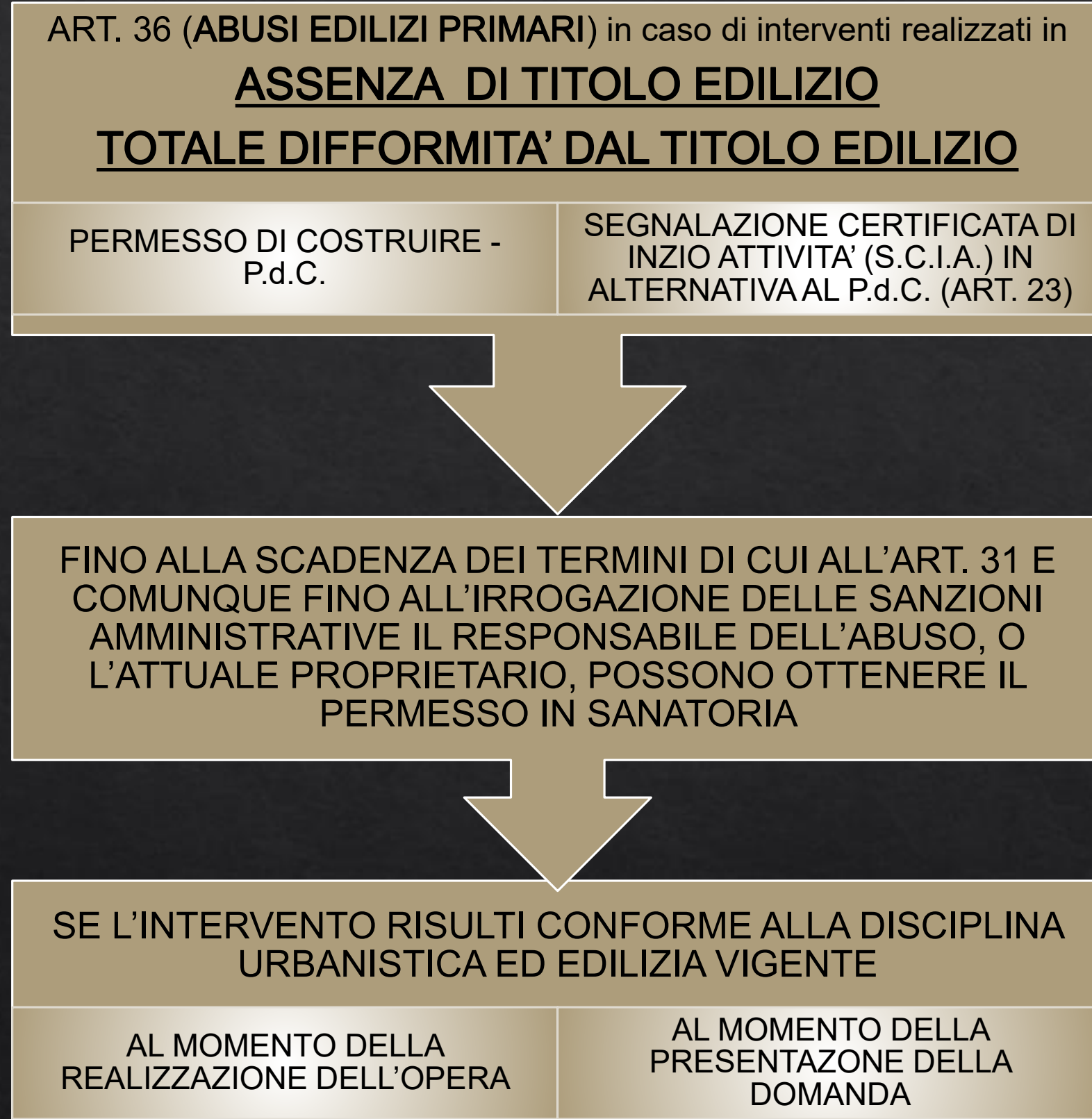
POTRANNO ESSERE PRESENTATE DOMANDE DI SANATORIA RIENTRANTI NELLA DISCIPLINA DELLA LEGGE 326/03

PER GLI ABUSI SUCCESSIVI AL 31/03/2003 È CONSENTITO L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 36 T.U. D.P.R. 380/2001 s.m.i.

LA LEGGE 724/94 E LA LEGGE 326/03 INTRODUCONO LIMITI DI CUBATURA AMMISSIBILE, ESCLUSIONE PER DETERMINATI VINCOLI E MAGGIORI ONERI...

LE VERIFICHE DELL'ESPERTO STIMATORE SULLA LEGITTIMITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 36 T.U. D.P.R. 380/2001
COME MODIFICATO DALLA LEGGE 105/2024 (SALVA CASA)



LE VERIFICHE DELL'ESPERTO STIMATORE SULLA LEGITTIMITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'ART. 31 DEL T.U.E. – D.P.R. 380/01 - DISCIPLINA IL PROCEDIMENTO ACQUISITORIO AL PATRIMONIO COMUNALE DELL'OPERA REALIZZATA IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

RILEVATO L'ABUSO L'AUTORITA' DI POLIZIA MUNICIPALE REDIGE UN VERBALE (di carattere dichiarativo) CON LA DESCRIZIONE DELL'OPERA E LO INVIA ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

L'UFFICIO TECNICO COMUNALE EMETTE ED INVIA AL PROPRIETARIO L'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

- *INDICANDO ANCHE L'AREA CHE VERRA' ACQUISITA DI DIRITTO (determinata nelle sue dimensioni fino ad un massimo di 10 volte la superficie utile realizzata in modo abusivo) AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA*

SE IL RESPONSABILE DELL'ABUSO NON PROVVEDE ALLA DEMOLIZIONE E AL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI NEL TERMINE DI 90 GIORNI DALL'INGIUNZIONE, prorogato ai sensi della L.105/24 a 240 gg. con motivato atto del comune che attesti gravi esigenze di salute, bisogno, disagio socio-economico, IL BENE E L'AREA DI SEDIME, SONO ACQUISITI DI DIRITTO GRATUITAMENTE AL PATRIMONIO DEL COMUNE.

- *L'ACCERTAMENTO DELL'INOTTEMPERANZA ALLA INGIUNZIONE A DEMOLIRE, NEL TERMINE STABILITI, PREVIA NOTIFICA ALL'INTERESSATO, COSTITUISCE TITOLO PER L'IMMISSIONE NEL POSSESSO E PER LA TRASCRIZIONE GRATUITA NEI REGISTRI IMMOBILIARI SENZA CHE SIA NECESSARIA ALTRA ATTIVITA'.*
- *IL PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA PUO' ESSERE CENSURATO PER VIZI PROPRI E NON PER RAGIONI LEGATE ALLA NATURA ABUSIVA DELLE OPERE (ACCERTATE DALLA P.A.) NECESSITANDO DI:*
 - *ESATTA INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE E DELLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ANCHE DELL'AREA DI SEDIME (la mancata individuazione della detta area non comporta l'illegittimità dell'ordinanza di demolizione, potendo la sua individuazione avvenire con il successivo atto di accertamento dell'inottemperanza).*
 - *CORRETTA NOTIFICA ALL'INTERESSATO*

LA P.A. UNA VOLTA ACQUISITO DECIDERA' SE DEMOLIRLO (a spese del responsabile dell'abuso) O UTILIZZARLO PER INTERESSI PUBBLICI (emanando apposita Delibera Consiliare)

- *previa verifica che il bene non contrasti con interessi urbanistici, paesaggistici, ambientali o particolari vincoli (es. idrogeologico) nel rispetto della sicurezza per i potenziali futuri fruitori e previa acquisizione degli assensi, concertati o nulla osta delle amministrazioni competenti (come modificato con L. 105/24).*

D.P.R. 380/01 - ART. 31 COMMA 3

- **«Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi** nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, **il bene e l'area di sedime**, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive **sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune**. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. *Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.»*

RECENTEMENTE E' INTERVENUTA LA CORTE COSTITUZIONALE CON LA SENTENZA 160 DEL 3 OTTOBRE 2024

DICHIARANDO L'ILLEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE DELL'ART. 31, COMMA 3, PRIMO E SECONDO PERIODO, DEL D.P.R. N. 380 DEL 2001, NELLA PARTE IN CUI NON FA SALVO IL DIRITTO DI IPOTECA ISCRITTO A FAVORE DEL CREDITORE, NON RESPONSABILE DELL'ABUSO EDILIZIO, IN DATA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE NEI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'ATTO DI ACCERTAMENTO DELL'INOTTEMPERANZA ALLA INGIUNZIONE A DEMOLIRE.

- NON SI ESTINGUE IL DIRITTO DI IPOTECA ISCRITTA SUL FONDO PERMANENDO A GARANZIA DEL CREDITORE IPOTECARIO

LEGGE 105/2024

MODIFICA AL TESTO UNICO
DELLE DISPOSIZIONI
LEGISLATIVE E
REGOLAMENTARI IN
MATERIA EDILIZIA DI CUI AL
DECRETO DEL PRESIDENTE
DELLA REPUBBLICA 6
GIUGNO 2001 N. 380

Art. 9 bis – comma 1 bis

LO STATO LEGITTIMO
DELL'IMMOBILE È QUELLO
STABILITO DAL TITOLO
ABILITATIVO CHE NE HA
PREVISTO LA COSTRUZIONE
O CHE NE HA LEGITTIMATO
LA STESSA O DA QUELLO,
RILASCIATO O ASSENTITO,
CHE HA DISCIPLINATO
L'ULTIMO INTERVENTO
EDILIZIO A CONDIZIONE CHE
L'AMMINISTRAZIONE
COMPETENTE, IN SEDE DI
RILASCIO DEL MEDESIMO,
ABBIA VERIFICATO LA
LEGITTIMITÀ DEI TITOLI
PREGRESSI...

PER GLI IMMOBILI REALIZZATI IN
UN'EPOCA NELLA QUALE NON
ERA OBBLIGATORIO ACQUISIRE
IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO,
LO STATO LEGITTIMO È QUELLO
DESUMIBILE DALLE
INFORMAZIONI CATASTALI DI
PRIMO IMPIANTO, O DA ALTRI
DOCUMENTI PROBANTI, QUALI
LE RIPRESE FOTOGRAFICHE, GLI
ESTRATTI CARTOGRAFICI, I
DOCUMENTI D'ARCHIVIO, O
ALTRO ATTO, PUBBLICO O
PRIVATO, DI CUI SIA DIMOSTRATA
LA PROVENIENZA, E DAL TITOLO
ABILITATIVO CHE HA
DISCIPLINATO L'ULTIMO
INTERVENTO EDILIZIO CHE HA
INTERESSATO L'INTERO
IMMOBILE O UNITÀ IMMOBILIARE,
INTEGRATI CON GLI EVENTUALI
TITOLI SUCCESSIVI CHE HANNO
ABILITATO INTERVENTI PARZIALI.

LE DISPOSIZIONI
DI CUI AL
QUARTO
PERIODO SI
APPLICANO
ALTRESÌ NEI
CASI IN CUI
SUSSISTA UN
PRINCIPIO DI
PROVA DEL
TITOLO
ABILITATIVO DEL
QUALE,
TUTTAVIA, NON
SIANO
DISPONIBILI LA
COPIA O GLI
ESTREMI.

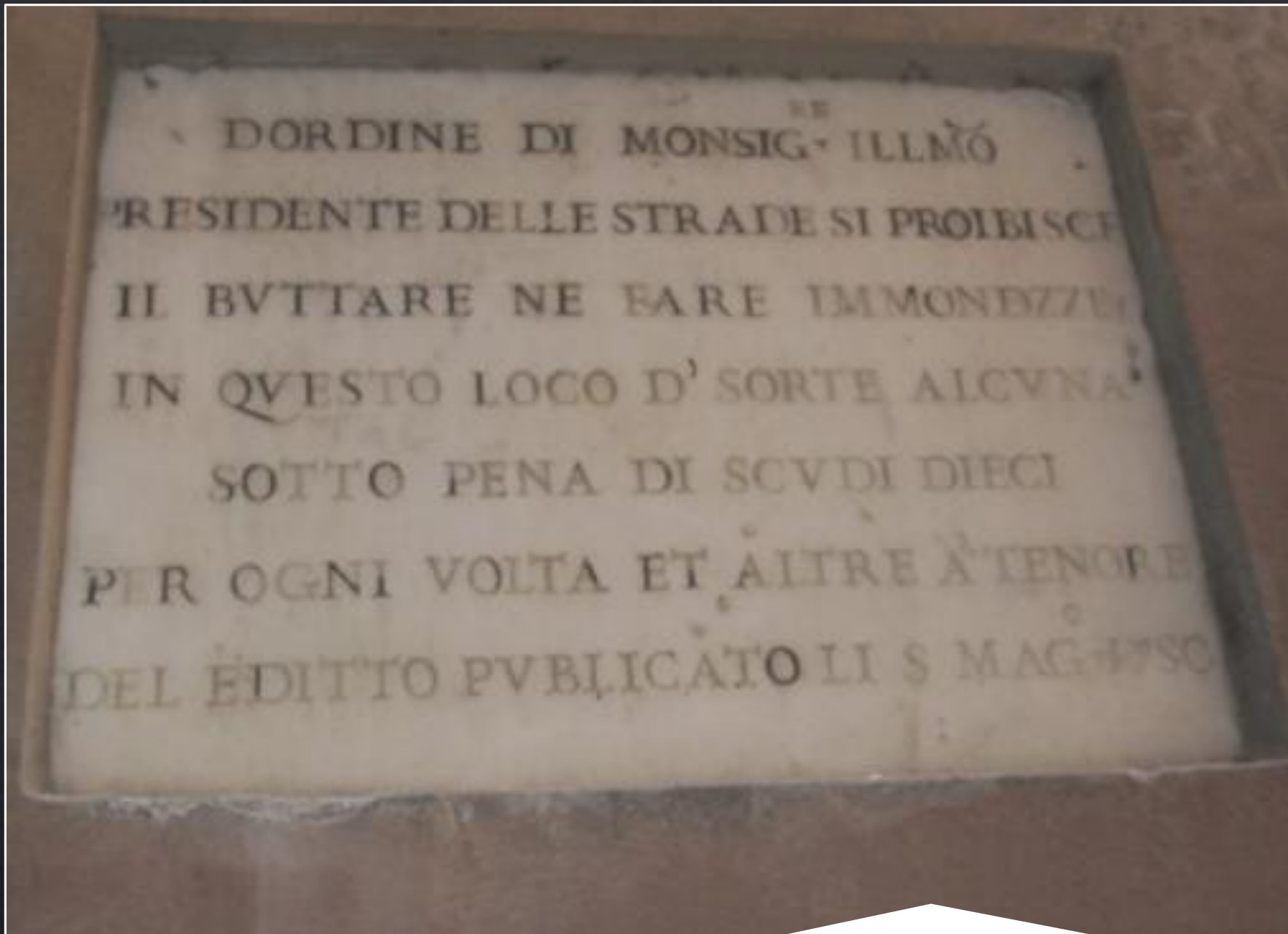


FOTO STORICHE DI ROMA - VEDUTA DAL DIRIGIBILE - SAN PIETRO ANNO 1926

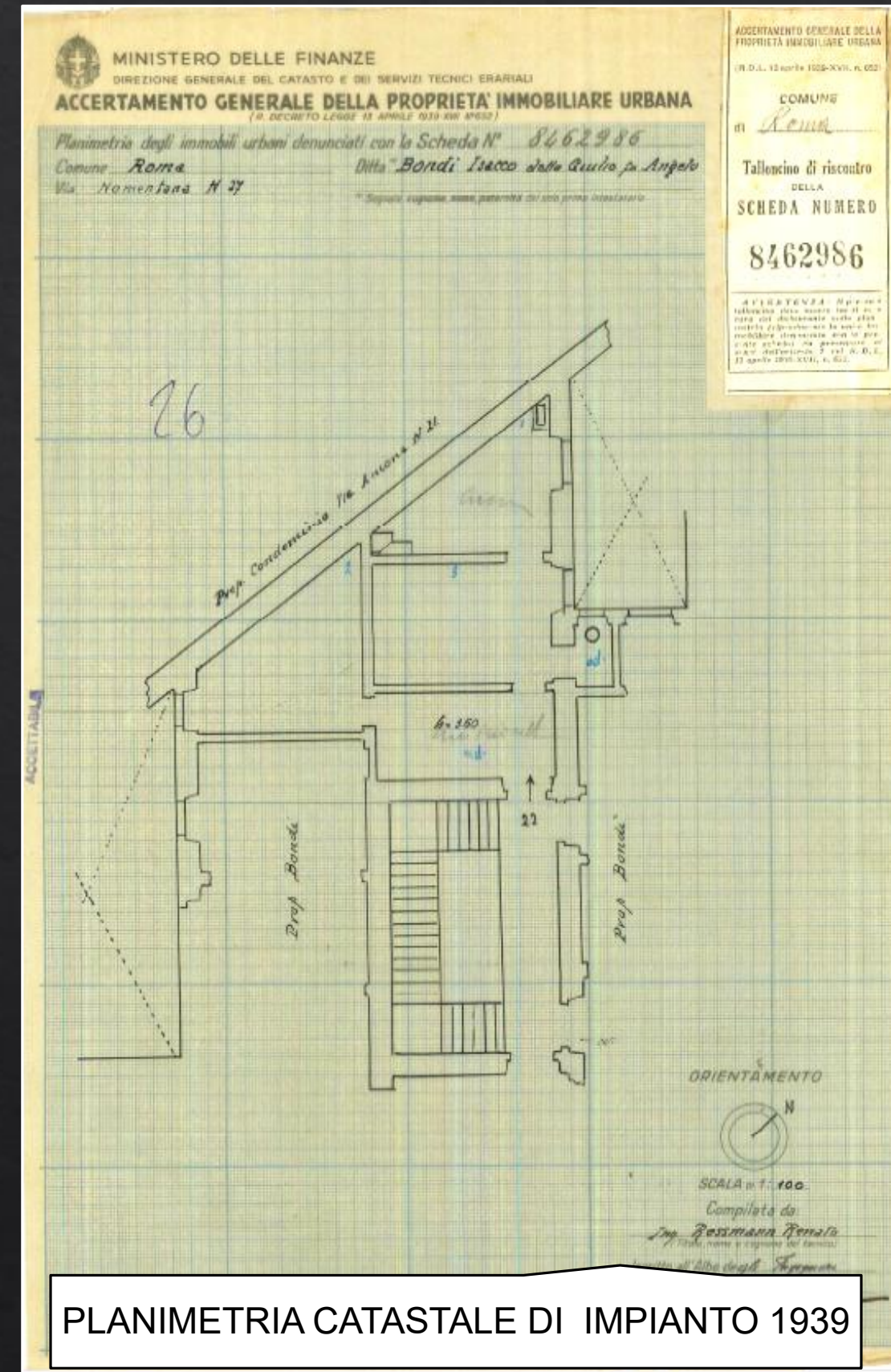


1934, FLAMINIO, FORO ITALICO, FOTO AEREA, PIAZZA MAZZINI, PONTE MILVIO, STADIO, VILLA GLORI

D.P.R. 380/01 ART. 9 BIS – STATO LEGITTIMO



TARGA APPOSTA SU UN EDIFICIO DEL CENTRO STORICO:
«DORDINE DI MONS. ILL.MO PRESIDENTE DELLE STRADE SI PROIBISCE IL BVTTARE NE FARE IMMONDZZE IN QUESTO LOCO D'SORTE ALCVNA SOTTO PENA DI SCVDI 10 PER OGNI VOLTA ET ALTRE A TENORE DEL EDITTO PUBBLICATO LI 8 MAGGIO 1780»




Regio decreto-legge del 13 aprile 1939 n. 652 In vigore dal 6 maggio 1939 (Accertamento generale dei fabbricati urbani) Vittorio Emanuele III Re D'Italia Imperatore D'Etiopia disponeva in tutto il Regno l'esecuzione a cura dello Stato dell'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al Catasto rustico, allo scopo di:

- *accertare la proprietà immobiliari urbane e determinarne la rendita;*

- *costituire un catasto generale dei fabbricati e degli altri immobili urbani che si denomina Nuovo Catasto Edilizio Urbano – N.C.E.U.*

LE VERIFICHE DELL'ESPERTO STIMATORE SULLA LEGITTIMITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO

DOMANDA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI ai sensi della L. 241/90 s.m.i. ATTESTAZIONE DI IRREPERIBILITA' DOC. FASCICOLO PROGETTUALE - ART. 9 BIS

ROMA 

ROMA CAPITALE
30 SET 2024
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 189869

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia Privata
Ufficio Archivio

Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi
(Legge n° 241/90 integrata e modificata dalla Legge n°15/05 e adeguata al regolamento attuativo, DPR n°184/06)

Il sottoscritto _____
Nato a: ROMA
Pv: RM
i _____
Residente in: ROMA
Pv: RM
Indirizzo _____
N. _____
CAF _____

E-mail _____
In qualità di: C.T.U incarico dal Tribunale di cui si allega la lettera di incarico.
Localizzazione immobile _____
0419 01100


Chiede ai sensi della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n° 6 del 12/02/2019: di prendere visione del seguente progetto: 3461/1959

Motivi della richiesta, resa in conformità alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi degli artt. 38 e 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000): espletamento CTU R(_____) TRIBUNALE DI ROMA

Note informative aggiuntive per la ricerca:
da allora traversa di via dei Carraresi è denominata oggi via dei Bichi.
PROGETTO 29102/58 - 3461/59 - AGIBILITA' 195/60 - LICENZA 1370AR/58 - 338AR-59

Dichiara inoltre di essere consapevole delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false e della decadenza dei benefici eventualmente acquisiti (ai sensi degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445 28/12/2000).

DOMANDA DI ACCESSO INFORMALE AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI L.241/90

ROMA 

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia Privata
Ufficio Archivio Pratiche Edilizie

ROMA CAPITALE
- 8 NOV. 2024
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 219054

A _____
P _____
Tiziana _____
rm.it

Oggetto: **Istanza di accesso agli atti prot. 189869/2024**
Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale n. 3461/1959.
Art. 9-bis del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380.

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata _____ Tiziana pervenuta con nota prot. QI/189869 del 30/09/2024 si comunica che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio esterno, la documentazione relativa all'immobile sito in Via _____ snc dell'istanza in oggetto è irreperibile, in quanto il fascicolo progettuale risulta non presente negli archivi; di seguito il/i protocollo/i di suo interesse: 29102/1958 e 3461/1959.

Non essendo stato possibile accertare in via definitiva i motivi di tale irreperibilità, si comunica che in caso di eventuale rinvenimento del fascicolo progettuale e/o della documentazione richiesta, sarà cura di questo Ufficio informare tempestivamente la S.V., al fine di consentire l'accesso agli atti.

Ad ogni buon conto si rappresenta che, nelle more delle ulteriori attività di ricerca e verifica, ferme restando le valutazioni di questo Ufficio riguardo la sussistenza dei presupposti per denunciare all'Autorità Giudiziaria lo smarrimento e/o irreperibilità degli atti di cui trattasi, la presente è comunicata anche a valere quale attestazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9-bis, comma I bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Il Direttore di Direzione
Inq. Piero Presutti

DICHIARAZIONE DI IRREPERIBILITA' PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 9 BIS - D.P.R. 380/01

LE VERIFICHE DELL'ESPERTO STIMATORE SULLA LEGITTIMITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO

D.P.R. 380/01
ART. 9 BIS
comma 1ter

MODIFICA AL TESTO UNICO
DELLE DISPOSIZIONI
LEGISLATIVE E
REGOLAMENTARI IN MATERIA
EDILIZIA DI CUI AL DECRETO
DEL PRESIDENTE DELLA
REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001
N. 380

AI FINI DELLA DIMOSTRAZIONE
DELLO STATO LEGITTIMO DELLE
SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI NON
RILEVANO LE DIFFORMITÀ
INSISTENTI SULLE PARTI COMUNI
DELL'EDIFICIO, DI CUI
ALL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE
CIVILE.

AI FINI DELLA
DIMOSTRAZIONE DELLO
STATO LEGITTIMO
DELL'EDIFICIO NON
RILEVANO LE DIFFORMITÀ
INSISTENTI SULLE
SINGOLE UNITÀ
IMMOBILIARI DELLO
STESSO.