

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CHIARIMENTI DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 69/2021 R.G. Es.

promossa da:

contro

Contumace

Ill.mo Sig. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dr. ALBERTO CAPPELLINI,

il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista già nominato Perito Estimatore nell'esecuzione di cui l'epigrafe, con provvedimento emesso all'udienza del 05/10/2023 veniva invitato a fornire chiarimenti "*...sulle difformità urbanistiche e strutturali dell'edificio...*".

Acquisito il Parere da parte dei Professionisti Delegati alla vendita, Avv. Ylenia Montesi e Dr. Paolo Marini, lo scrivente CTU anche a seguito di colloqui intercorsi con l'Ufficio Edilizia/Urbanistica del Comune di Todi, fornisce i chiarimenti richiesti così articolando le presenti note:

1) PREMESSA

Come ampiamente dettagliato nella precedente c.t.u. (pag. 44-45), vale la pena di ricordare soprattutto nel caso di specie che, **la verifica di sanabilità passa attraverso due fasi di attività tecnico-professionale** e precisamente:



La prima fase di tipo preliminare, che consiste essenzialmente nell'identificazione dell'eventuale "abuso", accertandone la sua natura e consistenza, il tutto con riferimento ai titoli abilitativi rilasciati e rintracciabili. Tale fase che rientra nella normale prassi della c.t.u. consiste nella verifica documentale e diretta dell'immobile in oggetto, e conseguente sanabilità in base alle norme urbanistiche vigenti, anche con colloqui preliminari con Tecnici Istruttori Comunali.

Nella seconda fase di tipo operativo/esecutivo, vengono effettuati ulteriori e più approfondite indagini con redazione di elaborati anche di massima, avvalendosi, se necessario, di competenze professionali diverse (es. geologi, periti impiantistici, ingegneri per gli aspetti strutturali, ecc.). Solo con tale procedura è possibile avviare l'iter amministrativo ed esprimere un fondato e motivato giudizio sia sull'esito della sanatoria che sui probabili costi, aprendo un confronto con gli Uffici Tecnici competenti.

In definitiva lo scrivente conferma quanto già trattato nella precedente c.t.u. attenendosi alle ordinarie verifiche e giudizi tecnici, salvo che il G.Es. disponesse necessaria l'attuazione della seconda fase, con autorizzazione di avvalersi di competenze professionali ove necessarie (es. ingegnere strutturista).

2) VERIFICA DELLE DISCORDANZE RILEVATE E PROCEDURE PREVISTE PER LA LORO SANABILITA'/LEGITTIMAZIONE

Le difformità edilizio/urbanistiche rilevate negli edifici a schiera in oggetto e già descritte nella c.t.u. del 28/03/2022, sono di seguito riepilogate:

- 1) Al Piano Interrato, di tutti gli Edifici a Schiera** oggetto di esecuzione, si è rilevata una altezza netta di circa 2,60 m, mentre negli elaborati grafici dei titoli abilitativi viene indicata una altezza netta di progetto pari a 2,50 m.



- 2) Sempre al **Piano Interrato** di **tutti gli Edifici a Schiera**, si osserva che il piccolo bagno rilevato ancora allo stato grezzo e con il solo piatto doccia montato, negli elaborati grafici dei titoli abilitativi assentiti viene invece indicato come "Ripostiglio".
- 3) Al **Piano Primo** degli **Edifici a Schiera C e G**, si riscontra, per la camera da letto che si apre sul terrazzo, un aumento della sua lunghezza di circa 20cm (L=2,60m circa rilevata rispetto a L=2,40m da progetto assentito) a scapito del terrazzo coperto che risulta essere più corto della medesima dimensione.
- 4) Al **Piano Terra** degli **Edifici a Schiera A ed E** si riscontra, per il locale soggiorno/pranzo un aumento della sua lunghezza di circa 15cm (L=5,05m circa rilevata rispetto L=4,90m da progetto assentito) a scapito del portico di accesso che risulta essere più corto della medesima dimensione.

Le criticità sopra descritte potrebbero essere regolarizzate ai sensi dei seguenti articoli della **L.R.**

n.1/2015 "Testo unico Governo del territorio e materie correlate":

- **Art. 154 (Accertamento di conformità)**, applicabile solo nel caso di c.d. "doppia conformità", ovvero deve essere presente per la criticità in esame, la conformità alla normativa edilizio/urbanistica vigente, sia nel momento di realizzazione dell'abuso che nel momento della richiesta per la sua regolarizzazione, così come meglio specificato al **comma 1**: " ... 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, con variazioni essenziali o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 143, comma 3, 144, comma 1, 145, comma 1, 146, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il titolo a sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati."



In questo caso, la sanabilità dell'abuso, è subordinata al pagamento di una somma a titolo di oblazione da determinarsi ai sensi del successivo **comma 2**: " 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 130, 131 e 132. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo. L'adeguamento del piano attuativo approvato ai fini di cui al comma 1 comporta il pagamento al comune di una somma da parte dei proprietari degli immobili interessati da euro mille a euro seimila in relazione all'entità degli interventi oggetto di adeguamento. Nell'ipotesi di intervento per il quale la normativa non prevede il contributo di costruzione, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una somma non superiore ad euro quattromila e non inferiore ad euro seicento, stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, in relazione all'entità dell'intervento medesimo."

La procedura di sanatoria sopra descritta, ai sensi dal presente articolo, consente il successivo rilascio della certificazione di Agibilità.

- **Art. 141 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia), comma 9**, applicabile qualora non sia possibile rispettare la "doppia conformità" sopra descritta e contemporaneamente non sia possibile il ripristino dello stato dei luoghi senza arrecare pregiudizio alla parte legittima della costruzione. In particolare è prevista la corresponsione di sanzioni pecuniarie alternative ai provvedimenti di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi ai sensi del comma 9 che recita: " 9. La corresponsione delle sanzioni pecuniarie alternative ai provvedimenti di demolizione o ripristino dello stato dei luoghi in esecuzione delle disposizioni di cui agli articoli 144, 145 e 146 costituiscono presupposto per la



legittimazione ed il mantenimento dell'edificio o degli interventi attraverso provvedimento del comune."

La procedura sopra descritta permette la legittimazione della difformità, ma potrebbe costituire elemento ostativo al rilascio dell'Agibilità.

Nel nostro caso, come emerso da colloqui avuti, anche recentemente, con il Dirigente dell'Ufficio Edilizia/Urbanistica del Comune di Todi, le procedure per la regolarizzazione delle difformità riscontrate potrebbero essere le seguenti:

- **Quanto alle difformità edilizio/urbanistiche descritte ai precedenti punti 1) e 2),** potrebbero essere sanate ai sensi dell'art.154 della L.R. 01/2015.
- **Quanto alle difformità edilizio/urbanistiche descritte ai precedenti punti 3) e 4),** potrebbero essere legittimate applicando il comma 9 dell'art.141, della L.R. 01/2015.

3) STIMA SOMMARIA DEI COSTI ACCESSORI E CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Si premette che **i costi di seguito riportati, relativi alla regolarizzazione degli immobili in oggetto, sono da considerarsi solo indicativi e sommari su base stimata**, come già in precedenza chiarito.

Infatti, tali costi sono stati quantificati sulla base di ipotesi che, per quanto verosimili anche sulla base dei colloqui avuti con i Tecnici dell'Amministrazione Comunale, non possono considerarsi equivalenti ad una valutazione di dettaglio che scaturisce da approfondimenti tecnici di natura operativa/esecutiva, di solito eseguiti nell'ambito di un effettivo incarico professionale per la regolarizzazione edilizio/urbanistica di ciascuna unità immobiliare.

Nel caso di applicazione dell'**art.154**, di seguito si riporta uno schema descrittivo dei costi sommari, relativi al procedimento ipotizzato:



Procedimento Art.154 - Accertamento di Conformità

	<i>Competenze Professionali</i>	<i>Sanzioni Oblazioni Oneri Conc. Diritti</i>
SCIA in sanatoria		
Per sanare l'altezza del piano interrato e la realizzazione del bagno a posto del ripostiglio.		
Rilievo immobile, elaborati grafici, relazione tecnica, modulistica, ecc.	1.500,00	
Oblazione		1.000,00
Contributi Concessori - anche se non è certo che siano dovuti		500,00
Diritti segreteria SCIA		90,00
Aggiornamento della planimetria catastale Docfa (per n.2UI garage e abitazione)	900,00	150,00

Agibilità

Allo stato attuale non è possibile il suo rilascio, finchè non viene completato quanto previsto dal Piano Attuativo e dalla relativa Convenzione

Tot. Onorario netto €	2.400,00	
Oneri previdenziali 4%	96,00	
	2.496,00	
IVA 22%	549,12	
A) Onorario lordo €	3.045,12	
B) Tot. Sanzioni, Oblazioni, Diritti segr. ecc. €		1.740,00
Totale procedimento (A + B)	4.800,00	(arr.)

Nel caso di applicazione dell'**art.141**, di seguito si riporta uno schema descrittivo dei costi sommari, relativi al procedimento ipotizzato:

Procedimento Art.141, comma 9

	<i>Competenze Professionali</i>		<i>Sanzioni Oblazioni Oneri Conc. Diritti ecc.</i>
	<i>Minime</i>	<i>Massime</i>	
Comunicazione al Comune da parte del proprietario			
Nella quale si segnala di avere riscontrato le difformità e si allegano i documenti sotto elencati oltre che gli elaborati tecnici illustrativi.	400,00	400,00	



Perizia strutturale

Per attestare che le opere difformi non sono demolibili senza compromettere la staticità dell'immobile assentito e che pertanto non è possibile il ripristino dello stato dei luoghi legittimo. Il costo di questa perizia può variare a seconda che siano necessari eventuali approfondimenti conoscitivi, quali: carotaggi, saggi, laser scanner, accesso atti al progetto strutturale ecc.

Il range ipotizzato di tale costo, parte da un minimo di 1.500 € fino ad un massimo di 4.500 €.

	1.500,00	4.500,00
Computo Metrico Estimativo delle opere difformi		
per la quantificazione economica delle opere non demolibili	500,00	500,00

Sanzione

Viene applicata una sanzione pari ad una volta e mezza la stima economica delle opere difformi e non demolibili. Nel nostro caso si ipotizza che la stima, da CME, delle opere difformi potrebbe essere pari a:

2.500 € 3.750,00

Tot. Onorario netto €	<u>2.400,00</u>	<u>5.400,00</u>
Oneri previdenziali 4%	<u>96,00</u>	<u>216,00</u>
	2.496,00	5.616,00
IVA 22%	<u>549,12</u>	<u>1.235,52</u>
A) Onorario lordo minimo €	<u>3.045,12</u>	
B) Onorario lordo massimo €		<u>6.851,52</u>
C) Tot. Sanzioni, Oblazioni, Diritti segr. ecc.		<u>3.750,00</u>
Tot. procedimento minimo (A + C)	<u>6.800,00</u>	<u>(arr.)</u>
Tot. procedimento massimo (B + C)		<u>10.600,00</u> (arr.)

Tutto ciò premesso, si evidenzia comunque che, i costi ipotizzati, se pure determinati su base stimata e di massima, anche nell'ipotesi di maggior valore economico, rientrano ampiamente sia nelle detrazioni (D) apportate nel giudizio di stima, laddove il valore unitario stimato è stato individuato nella fascia medio-bassa (pagg. 51 e 52 della c.t.u.) e nella pubblicazione del bando con l'ulteriore applicazione della detrazione forfettaria pari al 10 %.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia li 23/11/2023

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri



