

Spett.le

COMUNE DI ZOAGLI

Piazza XXVII Dicembre, 2

ASTE GIUDIZIARIE® 16035 **Z O A G L I**  
PEC: [comunezoagli@halleycert.it](mailto:comunezoagli@halleycert.it)

ASTE GIUDIZIARIE®

CHIAVARI 19/04/2024

**ALLA CORTESE ATTENZIONE DEL RESPONSABILE AREA TECNICA**

**GEOM. ROBERTO VIGNALE**

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare Tribunale Genova R.Es.n.539/2022.

\* \* \* \* \*

Egregio Geom. Roberto Vignale,

nella qualità di Perito nominato dal Tribunale di Genova per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto ho ricevuto l'incarico di stimare l'unità immobiliare sita al piano seminterrato nel Comune di Zoagli Via Bernabò Brea civ.n.229 (ex Via Aurelia civ.n.212/B, Loc. Scoglio) come da espresso mandato conferitomi dal Giudice Dott.ssa Monteleone nel quale viene specificatamente indicato anche di provvedere *"...alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene... nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso..."* e *"In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa..."*.

**A) PREMESSA**

Detta u.i. è inserita in un più ampio complesso edilizio che è stato eretto con L.E. n.3349 del 29/07/1976 e successiva variante finale.

Come risulta dalla documentazione depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune, la citata u.i. era stata indicata come magazzino 7/B (altezza interna 1,93m).

Con successivo provvedimento l'intero complesso edilizio ha ottenuto il Decreto di Abitabilità.

In data 10/05/1999 prot.4448, previo deposito di Pratica di Condono n.299/86 del 01/04/1986, l'allora proprietaria dell'u.i. ha ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria n.285/99 ai sensi della L.n.47/85 che ne ha permesso il cambio di destinazione da magazzino ad uso abitativo (altezza interna sempre 1,93m).

In data 11/05/1999 prot.4696, la stessa proprietaria presentava richiesta di ottenimento del Decreto di Abitabilità dell'u.i. e in data 15/06/1999 prot.5855 successiva integrazione documentale tra cui l'avvenuto accatastamento del fabbricato.

#### **B) SOPRALLUOGO**

Ciò premesso, come di dovere ho eseguito opportuno sopralluogo presso l'u.i. in questione eseguendo rilievo dello stato dei luoghi e riscontrando, nella sostanza, le seguenti difformità edilizie rispetto all'ultima pratica edilizia autorizzata (C.E. in Sanatoria n.285/99):

- 1) altezza interna di 2,43m (anziché 1,93m) che comporta un aumento della volumetria interna dovuto all'abbassamento della quota della pavimentazione interna;
- 2) parziale diversa distribuzione interna delle tramezzature;
- 3) lieve diversa posizione e dimensione delle bucatore;
- 4) lieve diversa sagoma interna dell'u.i. che non comporta un incremento della superficie lorda (apparentemente non dovuta ad intervento edilizio abusivo).

#### **C) CONSIDERAZIONI**

Poiché lo stato di fatto riscontrato non è conforme all'ultima pratica edilizia autorizzata (ossia la citata C.E.285/99), ho richiesto ed ottenuto dal Geom. Vannozzi del l'U.T. del Comune più

incontri per chiarire se l'u.i. potesse essere oggetto di Sanatoria di regolarizzazione, o meno, tenendo presente che comunque l'immobile è in area sottoposta a vincolo paesaggistico e che allo stato vige il regime di salvaguardia del recente PUC.

Questi mi ha riferito che, a suo avviso, la maggiore altezza interna (da 1,93m a 2,43m) e le modifiche esterne di cui ai precedenti punti 1 e 3) sono prive di rilevanza paesaggistica (in quanto rientranti negli interventi del DPR n.31/2017, allegato A.2) e quindi sanabili.

Tuttavia, restano ancora irrisolte le seguenti problematiche:

- a) l'u.i. condonata (altezza 1,93m), a mio avviso, di fatto non avrebbe mai ottenuto il Decreto di Abitabilità (salvo diverso avviso);
- b) l'altezza attuale interna (2,43m) sarebbe comunque minore di quella minima consentita per Legge e pertanto non sanabile (salvo diverso avviso).

In particolare quest'ultima problematica (se associata alla prima) dovrebbe implicitamente portare l'u.i. allo stato antecedente la C.E. in Sanatoria n.285/99 (quindi da uso abitativo ritornare a magazzino) seppur regolarizzando l'altezza interna a 2,43m.

#### **D) CONCLUSIONI**

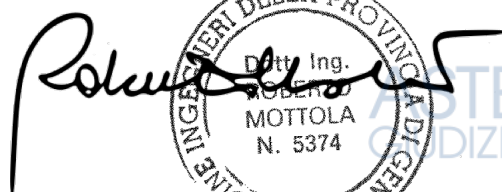
Al fine di rispondere compiutamente all'incarico ricevuto dal Tribunale di Genova, appare necessario chiarire:

- se il Decreto di Abitabilità presentato a seguito della citata C.E. in Sanatoria sia regolare per 'silenzio-assenso', o meno;
- se detta u.i. sia sanabile, o meno;
- se sanabile, con quale destinazione d'uso, con quale(i) articolato(i) di Legge e quale sia la relativa quantificazione economica delle sanzioni e/o oblazioni.

Quanto sopra esposto, è rilevante sia per la corretta stima dell'u.i. sia per permettere all'aggiudicatario le eventuali pratiche di sanatoria/regolarizzazione secondo Legge, se attuabili.

La ringrazio anticipatamente per la risposta e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ing. Roberto Mottola




Zoagli, lì 24/10/2024

Prot. n. 0045711

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Preg.mo Ing. Roberto Mottola

Via Nino Bixio n. 22D

16043 Chiavari (GE)

PEC: roberto.mottola@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OGGETTO: Esecuzione immobiliare Tribunale di Genova (Procedura R. es. n. 539/2022) – Parere in ordine alle problematiche edilizie dell'alloggio con accesso dal civico 229 di Via B. Brea (F. 11 M. 354 sub. 1 C.E.U.).**

Con la presente si risponde alla sua richiesta di cui alla lettera del 19/04/2024 (prot. n. 5794 del 20/04/2024), redatta nella qualità di Perito nominato dal Tribunale di Genova al fine di ottenere un parere dell'ufficio necessario al fine di dare riscontro al quesito posto dal Giudice Dott.ssa Monteleone che di seguito si riporta: *"...alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso..."* e *"In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa...."*.

Considerato che il quesito riguarda un alloggio ricavato al piano terra di un condominio avente accesso dal civico 229 di Via B. Brea (F. 11 M. 354 sub. 1 C.E.U.) e preso atto che nella stessa lettera del 19/04/2024 la S.V. ha già avuto modo di accertare la presenza delle difformità, rispetto all'ultimo provvedimento rilasciato (Concessione edilizia in sanatoria n. 285/99) con cui si è sanato il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da magazzino ad abitazione con altezza interna di mt. 1,93.

Le opere difformi accertate dalla S.V. sono quelle che di seguito sinteticamente si riportano:

- 1) aumento della volumetria interna dell'alloggio dovuto all'abbassamento della quota della pavimentazione che ha comportato un aumento dell'altezza interna di mt. 0,50 (da mt. 1,93 a mt. 2,43);

16035 – ZOAGLI - Piazza XXVII Dicembre, 2

Tel. centralino 018525051 - Fax 0185258487 - PEC: comunezoagli@halleycert.it.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Zoagli Prot. n. 0015711 del 24-10-2024 partenza

- 2) la parziale diversa distribuzione interna delle tramezzature;
- 3) la lieve diversa posizione e dimensione delle bucatore;
- 4) la lieve diversa sagoma interna che non ha comportato un aumento della superficie lorda che in base a quanto da lei dichiarato parrebbe non dovuto ad intervento edilizio abusivo.

Seppur le suddette opere ricadano in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 comma 1 lett. d) le stesse sono prive di rilevanza in quanto escluse dalla necessità di autorizzazione paesaggistica in forza dell'allegato A al D.P.R. 13/02/2017 n. 31 il quale ripetitivamente ai punti A.1) e A.2) esonera da tale obbligo.

Per quanto concerne l'esistenza del certificato di abitabilità come da lei dichiarato lo stesso è stato rilasciato per l'interno complesso immobiliare all'epoca della sua realizzazione mentre non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità per il cambio d'uso in abitativo richiesto in data 11/05/1999 prot. n. 4696 e successive integrazioni.

In considerazione di quanto sopra ed alla luce di un parere legale richiesto all'Avv.to Ardo Arzeni in qualità di legale di fiducia della scrivente amministrazione (vedi allegato) si può affermare che:

- 1) sia possibile ottenere l'accertamento della conformità al fine di conseguire la regolarizzazione dell'incremento di altezza interna dell'unità immobiliare residenziale che è passato da mt. 1,93 a mt. 2,40, nonché delle ulteriori opere abusive minori sopra descritte, trattandosi di interventi conformi al P.R.G. vigente e non in contrasto con il PUC adottato con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/12/2023, il tutto come attestato nel citato parere legale dell'Avv.to Arzeni. Diversamente da quanto asserito in detto parere legale si ritiene invece che l'intervento potrà essere assentito con un provvedimento edilizio che non ha la necessità di acquisire *"l'assenso degli ulteriori comproprietari del fabbricato di Via B. Brea all'utilizzo ad esclusivo vantaggio dell'unità immobiliare sita al piano seminterrato dello stesso"* sia perché i provvedimenti a carattere edilizio "da sempre" sono rilasciati facendo salvi i diritti dei terzi sia perché la tipologia dell'immobile di cui fa parte l'alloggio, sconosciuta al legale, non consentirebbe a tutti i condomini di poter usufruire dell'incremento ammesso per motivi civilistici, urbanistici e paesaggistici. Resta in ogni caso necessaria la verifica del rispetto dei parametri minimi igienico-sanitari ed aereo illuminati.



- 2) sia possibile la regolarizzazione paesaggistica degli interventi abusivi in quanto, come detto, gli stessi rientrano nel novero delle opere contemplate dall'allegato A al D.P.R. 13/02/2017 n. 31, punti A.1) e A.2), ed inoltre perché opere prive di rilevanza paesaggistica in quanto si sviluppano all'interno dell'involucro del fabbricato;
- 3) sia possibile presentare segnalazione certificata di agibilità dell'immobile quale unità immobiliare abitativa con altezza interna di mt. 2,43, sussistendone i presupposti ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 come modificato dal decreto decreto-legge 29/05/2024 n. 69 convertito con modificazioni dalla legge 24/07/2024 n. 105, L'agibilità dell'alloggio ottenibile a mezzo Segnalazione Certificata dell'Agibilità (SCA), è ovviamente, subordinata alla verifica di tutti i parametri igienico-sanitari ed aereo illuminati al preventivo ottenimento del provvedimento per la regolarizzazione delle opere abusive ed al deposito della documentazione di seguito elencata:
- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto.
  - b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori o da professionista abilitato;
  - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
  - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
  - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;
  - f) attestazione di «edificio predisposto alla banda ultra larga», rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, (impianti radiotelevisivi, le antenne, gli impianti elettronici deputati alla gestione e

16035 - ZOAGLI - Piazza XXVII Dicembre, 2

Tel. centralino 018525051 - Fax 0185258487 - PEC: comunezoagli@halleycert.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Zoagli Prot. n. 0015711 del 24-10-2024 partenza

distribuzione dei segnali tv, telefono e dati, anche relativi agli impianti di sicurezza compresi gli impianti in fibra ottica, nonché le infrastrutture necessarie ad ospitare tali impianti) secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3.

In conclusione:

1. La richiesta del certificato di abitabilità presentato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ed ogni eventuale atto eventualmente maturato per silenzio assenso è ormai superato dalle successive consistenti opere abusive eseguite nell'alloggio che quindi a questo punto necessita dell'avvio di un nuovo procedimento per l'agibilità. Come detto procedimento dovrà essere avviato successivamente all'ottenimento del provvedimento per la regolarizzazione delle stesse opere abusive stesse.
2. Come illustrato parrebbe che le opere siano sanabili con la destinazione residenziale;
3. Per quanto concerne la quantificazione della sanzione la stessa è quella prevista all'art. 36bis comma 5 lettera a) del D.P.R. 380/01 che, per il rilascio del permesso di costruire o per la scia in sanatoria di nuove costruzioni, prevede per l'incremento volumetrico attuato il pagamento del doppio del contributo di costruzione che in base alle tabelle vigenti ammonta ad euro/mq.  $140,87 \times 2 =$  euro/mq 281,74.

4

Distinti saluti.

Il responsabile del procedimento  
Geom. Marcello Vannozzi



Il responsabile dell'area tecnica  
Geom. Roberto Vignale



AVV. ARDO ARZENI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

16043 CHIAVARI  
GALLERIA DI CORSO GARIBALDI, 21/5  
tel. 0185 598363 fax 0185.598616  
e-mail studiolegale@arzeni.it

Chiavari, 19 settembre 2024

Spett.le  
Comune di Zoagli  
Piazza XII Dicembre, 2  
16035 ZOAGLI (GE)

a mezzo pec: [comunezoagli@halleycert.it](mailto:comunezoagli@halleycert.it)

**Oggetto:** parere in ordine a “problematiche edilizie ed urbanistiche inerenti alle altezze interne dell'alloggio F. 11 M. 354 sub 1 C.E.U. con accesso dal civico di Via Bernabò Brea” – Vs. determinazione n. 60 del 06-06-2024

E' stato chiesto il mio parere circa la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile sito in Zoagli, Via Bernabò Brea, civ. n. 229, oggetto di esecuzione immobiliare avanti il Tribunale di Genova (procedura R. es. n. 539/2022), ed, in caso di presenza di abusi, alla eventuale suscettibilità di sanatoria degli stessi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, considerata altresì la collocazione del fabbricato in area assoggettata a vincolo paesaggistico e alla sopravvenienza del regime urbanistico cd. “di salvaguardia” per effetto dell'adozione del P.U.C. attualmente in attesa di approvazione.

Mi si richiede, inoltre, di valutare se l'agibilità dell'immobile possa ritenersi conseguita mediante silenzio-assenso avuto riguardo, come si preciserà appresso, all'intervenuto condono e all'inesistenza di riscontro comunale alla relativa richiesta della proprietà.

Al riguardo, mi si precisa che trattasi di unità immobiliare sita al piano seminterrato del civico n. 229 di Via Bernabò Brea (precedentemente distinto al civ. n. 212/B 4 dell'ex Via Aurelia, Loc. Scoglio) ed inserita in un più ampio complesso

edilizio edificato in forza di licenza edilizia n. 3349 del 29/07/1976 e successiva variante.

Il manufatto, originariamente avente destinazione di magazzino, è stato oggetto di condono edilizio ex lege n. 47/1985, rilasciato con provvedimento 10/5/1999, prot. n. 4448 (pratica 1/4/1986, n. 299/86), al fine di regolarizzarne l'abusiva conversione residenziale.

In data 11/5/1999 la proprietà ha presentato istanza di ottenimento del certificato di abitabilità (prot. n. 4696 dell'11/5/1999) depositando, il 15/6/1999 successivo (prot. n. 5855), relative integrazioni documentali tra cui l'avvenuto accatastamento del fabbricato; detto certificato non è stato, tuttavia, mai rilasciato.

In esito al sopralluogo recentemente eseguito dal C.T.U. nominato nell'ambito della citata esecuzione immobiliare, il manufatto è risultato essere interessato dalle seguenti difformità rispetto allo stato legittimo riferito alla richiamata concessione edilizia in sanatoria n. 2857/1999:

- 1) altezza interna maggiore di quella assentita (2,43 m. in luogo di 1,93 m.), ricavata mediante abbassamento della quota della pavimentazione interna;
- 2) parziale differente distribuzione delle tramezzature interne;
- 3) modesto diverso dimensionamento e posizionamento delle bucatore;
- 4) lieve difformità della sagoma interna dell'unità immobiliare non comportante, tuttavia, incremento della superficie lorda.

Riepilogati, nei termini che precedono, le vicende dell'immobile e la sua situazione attuale, sono a rassegnare le valutazioni richiestemi.



**A) In merito alla possibilità di sanatoria delle difformità accertate dal C.T.U.**

**a.1.** Come anticipato, una prima difformità rilevata dal C.T.U. a seguito di sopralluogo nell'immobile che ne occupa, consiste nell'incremento della sua altezza interna a m. 2,43 (rispetto all'originaria, legittima, altezza di m. 1,93), ottenuto mediante abbassamento della quota della pavimentazione interna.

Sotto il profilo paesaggistico, riterrei che l'intervento possa ritenersi irrilevante ai sensi dell'art. 2 D.P.R. 13/2/2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata), che testualmente afferma non essere "*soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di cui all'All. 2*", il quale, a propria volta, al punto A.1., contempla le "*opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento di destinazione d'uso*".

Trattasi, infatti, come detto, di incremento non ricavato mediante innalzamento del manufatto e/o modifiche alla sua sagoma esterna, bensì conseguente all'abbassamento della pavimentazione, non percepibile ed inincidente sull'aspetto esteriore del suddetto, con conseguente riferibilità dello stesso all'ambito di operatività della norma sopra richiamata.

Tanto opportunamente premesso in ordine all'irrilevanza paesaggistica della difformità in parola, occorre valutare se essa sia o meno sanabile sotto l'aspetto edilizio rispetto all'ancora vigente P.R.G. e al P.U.C. adottato, in conformità al regime di salvaguardia attualmente operante nel comune di Zoagli.

Al riguardo, e con specifico riferimento alla conformità rispetto al P.R.G. comunale, rilevo che l'incremento di altezza interna posto in essere rispetto allo stato assentito (siccome risultante dalla concessione edilizia in sanatoria n. 286/1999),



possa trovare legittimazione nell'art. 11 dello strumento medesimo il quale, alla lettera C), nell'ambito delle "opere di adeguamento, consentiva nell'allora Zona C2 *"opere di adeguamento volumetrico sanitario"*, testualmente disponendo che *"nei casi in cui le altezze interne dei locali, già destinati all'uso abitativo, risultanti inferiori a m. 2,40, al fine di adeguare la cubatura dell'aria alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, sono consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendano necessari per ottenere la citata altezza minima di m. 2,40."*

*Conseguentemente è ammesso l'incremento dell'edificio (e, a maggior ragione della singola unità immobiliare, n.d.r) di una quantità pari alla sommatoria dei singoli incrementi delle quote elevate per ogni solaio traslato e comunque non superiore complessivamente a m. 0,50".*

Detto incremento, risulta, infatti, contenuto nei 50 cm. che la norma individua quale soglia massima di elevazione (peraltro, nel caso di specie non conseguita mediante aumento della quota del fabbricato, bensì mediante abbassamento del pavimento del locale) ed oggettivamente funzionale all'adeguamento sanitario dell'unità immobiliare, avente legittima destinazione residenziale come da condono conseguito.

Quanto sopra opportunamente osservato in merito alla conformità di quanto abusivamente realizzato rispetto al P.R.G., occorre altresì valutare se esso risulti o meno in contrasto con il P.U.C. adottato, così come richiesto dal combinato disposto degli articoli 12 D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) e 31 della L.r. n. 16/2008, relativamente agli interventi da eseguirsi in regime di salvaguardia.

La disciplina di riferimento si rinviene nella Parte II – Schede Normative - del P.U.C. adottato ed attualmente in attesa di approvazione, e precisamente nella scheda relativa alle aree ricadenti in Zona CE – SR, nella quale è, appunto, confluita la Località Scoglio ove le opere si collocano, la quale, nel regolamentare gli interventi di "nuova costruzione" - definizione cui l'intervento in esame è ascrivibile ai sensi

dell'art. 3, T.U.E. - consente incrementi volumetrici senza demolizione dell'esistente nella misura del 10% (di cui: 70% proprio ed il residuo 30% da reperirsi mediante credito edilizio).

Orbene, secondo quanto mi si riferisce a seguito di approfondimenti effettuati in ordine allo specifico profilo, l'aumento volumetrico realizzato nell'unità immobiliare di cui si tratta (pari a circa 38 mc.), rientra ampiamente nella soglia sopra richiamata, risultando quantitativamente limitato al 1,41% del volume complessivo del fabbricato (pari a circa 2.700 mc.), siccome calcolato in base ai parametri forniti dal vigente regolamento edilizio comunale al Titolo 2, voce n. 19, il quale definisce tale *"la somma (recte: il prodotto) della superficie complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda"*.

Ciò posto, ritengo sostenibile che l'intervento, oltre che, come detto, conforme al P.R.G., non si ponga in contrasto con il P.U.C. adottato, donde la possibilità di sua regolarizzazione postuma sotto l'aspetto edilizio-urbanistico che, tuttavia, ritengo, debba essere preceduta dall'acquisizione di assenso degli ulteriori comproprietari del fabbricato all'utilizzo, a vantaggio esclusivo dell'unità immobiliare in parola, di parte (ancorché minima), della percentuale di incremento volumetrico che lo strumento medesimo ammette.

a.2 Quanto agli ulteriori abusi indicati ai numeri 2 e 3, ritengo siano pacificamente suscettibili di regolarizzazione trattandosi anch'essi di interventi espressamente esclusi dall'autorizzazione paesaggistica in forza dell'allegato A, al D.P.R.13/2/2017, n. 31, (il quale, rispettivamente ai punti A.1) e A.2) esonera da tale obbligo: *"le opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso"* e *"la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto"* purché, come nel caso in esame, non interessanti beni vincolati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. a), b) e c) D. Lgs. n. 42/2004).



Anche tali modeste difformità risultano agevolmente sanabili sotto il profilo urbanistico edilizio, in quanto riconducibili al concetto di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e, pertanto, conformi, sia alla disciplina pianificatoria vigente, sia a quella adottata, in quanto espressamente ammessi in Zona C2 del P.R.G. e CE-SR-SC del P.U.C.

**B. In merito all'agibilità dell'immobile e all'eventuale perfezionamento di silenzio – assenso sull'istanza presentata dalla proprietà in data 15/6/1999**

Come anticipato in premessa, in data 11/5/1999 la proprietà ha presentato istanza di ottenimento del certificato di abitabilità (prot. n. 4696 dell'11/5/1999), depositando, il 15/6/1999 successivo (prot. n. 5855), relative integrazioni documentali tra cui l'avvenuto accatastamento del fabbricato, senza, tuttavia, che detto certificato fosse mai stato rilasciato.

Mi si chiede, pertanto, se tale istanza possa ritenersi implicitamente assentita mediante l'istituto del silenzio – assenso, in assenza di un formale riscontro comunale a notevole distanza temporale dalla sua presentazione, avuto altresì riguardo al fatto che, in forza della concessione edilizia in sanatoria n. 285/99, i locali sono stati condonati con destinazione residenziale, pur avendo altezza interna di m. 1,93.

La questione è stata più volte sottoposta al vaglio della giurisprudenza che, in casi analoghi a quello che ne occupa, si è tuttavia espressa negativamente in ordine all'operatività del cd. "silenzio assenso" in materia, affermando che *"le disposizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 integrano una normativa di rango primario in virtù del rinvio disposto dall'art. 218 del r.d. 27 luglio 1934, n. 1265 (testo unico delle leggi sanitarie), e pertanto, diversamente dalle disposizioni integrative e supplementari portate dai regolamenti comunali di igiene (espressione di esigenze locali e*

*comunque non attuative di norme di legge gerarchicamente sovraordinate), sono inderogabili – ex art. 35, comma 20, L. n. 47 del 1985 – anche in sede di rilascio del certificato di abitabilità a seguito del condono” (v. T.A.R. Liguria, Sez. I, 14/7/2021, n. 666).*

Ancora con specifico riguardo al tema del cd. “silenzio assenso” si è, inoltre, osservato in giurisprudenza (v. T.A.R. Puglia, Lecce, Sez. II, 17/3/2007, n. 1061), che “*sebbene l’art. 4 del D.P.R. n. 425/1994 (“Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all’abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto”, n.d.r.), preveda che il silenzio dell’amministrazione comunale protrattosi per oltre quarantacinque giorni sulla richiesta di rilascio della licenza di abitabilità comporti che “l’abitabilità si intende attestata”, pur tuttavia il silenzio non costituisce una forma di silenzio-assenso in senso tecnico, ma solo una legittimazione ex lege che prescinde dalla pronuncia della p.a. e trova il suo fondamento nella effettiva sussistenza di tutti i presupposti richiesti dalla legge per il rilascio della licenza. A tanto consegue che l’agibilità potrà ritenersi conseguita solo nel caso in cui la costruzione sia conforme alla concessione edilizia e agli strumenti urbanistici vigenti e sussistano le condizioni igienico sanitarie per la concreta abitabilità (cfr. T.A.R. Puglia, Bari, Sez. I, 5/4/2002, n. 1682). Infatti la norma – ora contenuta nell’art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – condiziona il rilascio del certificato di abitabilità non solo all’aspetto igienico-sanitario (salubrità degli ambienti), ma anche alla conformità edilizia dell’opera realizzata rispetto al progetto approvato: e ciò per la innegabile stretta correlazione fra i due momenti valutativi (cfr.: Cons. di Stato, Sez. VI 15/7/1993, n. 535; T.A.R. Veneto, Sez. II, 11/12/2000, n. 2612; T.A.R. Lombardia – Brescia, 30/7/2002, n. 1092).*

Ragionevolmente escluso, alla luce di quanto precede, che l’immobile di cui si tratta possa aver conseguito l’agibilità per effetto di implicito assenso dell’istanza a suo tempo, all’uopo, proposta dalla proprietà, occorre verificare se essa possa essere attualmente oggetto di S.C.I.A., sulla base della sopravvenuta disciplina in materia,



una volta verificata, in base a quanto precede, la suscettibilità di regolarizzazione delle opere nel frattempo eseguite nell'immobile in assenza di titolo.

Ritengo possibile rispondere affermativamente al quesito, in ragione della recentissima sopravvenienza del decreto legge 29/5/2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 24/7/2024, n. 105, il quale ha introdotto all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 il comma 5 bis disponendo che: *"..... ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente (agibilità, n.d.r.), fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico – sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie nelle seguenti ipotesi:*

*a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri".*

Diversamente dalla previgente normativa, la disposizione sopra richiamata consente l'attestazione di conformità igienico - sanitaria dell'unità immobiliare, con conseguente possibilità di conseguimento di agibilità della stessa, trattandosi di volume residenziale (risultante tale dalla concessione in sanatoria n. 285/1999), con attuale altezza interna (m. 2,40) rispondente alla soglia minima ivi individuata.

In conclusione, ed in sintesi, ritengo, pertanto, di poter rassegnare le mie valutazioni nel senso:

a) della possibilità di presentare istanza di accertamento di conformità al fine di conseguire la regolarizzazione dell'incremento di altezza interna dell'unità immobiliare residenziale di cui si tratta da m. 1,93 a m. 2,40, nonché delle ulteriori opere abusive minori sopra descritte, trattandosi di interventi conformi al P.R.G. vigente e non in contrasto col P.U.C. adottato, previo assenso degli ulteriori

comproprietari del fabbricato di Via Bernabò Brea, n 229 in Zoagli, all'utilizzo, ad esclusivo vantaggio dell'unità immobiliare sita al piano seminterrato dello stesso;

b) della possibilità di ottenere titolo paesaggistico in sanatoria, rientrando tutti gli interventi eseguiti in assenza di titolo, nel novero delle opere contemplate dall'Allegato A, al D.P.R.13/2/2017, n. 31, punti A.1) e A.2);

c) possibilità di presentare segnalazione certificata di agibilità dell'immobile sussistendone i presupposti ai sensi del decreto legge 29/5/2024, n. 69, siccome convertito con modificazioni dalla legge 24/7/2024, n. 105, il quale ha introdotto all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 il comma 5 bis disponendo che: *".... ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente (agibilità, n.d.r.), fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico – sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie nelle seguenti ipotesi:*

*a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri".*

Nel confidare di aver dato esauriente risposta ai quesiti sottoposti, rimango, in ogni caso, a disposizione per qualsiasi chiarimento od approfondimento dovesse occorrere.

(Avv. Ardo Arzeni)

Firmato digitalmente da

**ARDO ARZENI**

CN = ARDO ARZENI  
C = IT