

TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 380/2024

Giudice dell' Esecuzione dott.ssa MARIA MAGRI'

Deposito relazione perizia : 14/10/2024
Data prossima udienza : 21/11/2024

PRECISAZIONI DEL CTU RELATIVE ALLA CONFORMITA' EDILIZIA.

Nella mia perizia di stima del 12/10/2024 al punto 3.1 *Conformità edilizia* sono richiamati i titoli edilizi e i documenti rinvenuti in Comune di Rota d' Imagna relativi alla unità immobiliare oggetto di procedura, in particolare :

- l' originaria Licenza di costruzione prot. n. 244 del 03/07/1969 per 'costruzione di nuova casa' ;
- la successiva 'Richiesta di licenza per opere edilizie' prot. n. 966 del 12/09/1969 per 'variante al tetto con formazione di mansarda ad uso abitazione' che non si è perfezionata in un esplicito titolo autorizzativo, pur dotata di parere favorevole del 08/11/1969 ;
- l' Autorizzazione di abitabilità n. 244 del 10/03/1971, onnicomprensiva per l' intero fabbricato in cui è inserita pure la mansarda oggetto di procedura.

Ora è importante ulteriormente precisare che:

- la Richiesta di variante al tetto con formazione di mansarda, sopra richiamata, già riportava nelle Annotazioni d' ufficio la nota a mano del Tecnico comunale del 27/10/1969: "*in data odierna ho effettuato il sopralluogo e ho riscontrato che sono in corso i lavori inerenti la variante al progetto richiesta con domanda in data 12/09/1969 senza il relativo nulla osta da parte del Comune*", con la successiva nota conclusiva : "parere favorevole" con data 08/11/1969 (Allegato F di perizia);
- l' Autorizzazione di abitabilità è corredata dalla specifica **Relazione sull' abitabilità** del 24/02/1971 (qui **Allegato 1**), rilasciata dall' Ufficio Tecnico Comunale nella persona del Tecnico responsabile e riportante la specifica pre-condizione di un sopralluogo di convalida: "effettuati gli opportuni controlli in data 24/02/1971 si dichiara che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato e alle prescrizioni contenute nella Licenza di costruzione ...";
- l' Autorizzazione di abitabilità (Allegato H di perizia) nella Tabella della Consistenza dell' immobile annota chiaramente anche le stanze (nel numero di 6) corrispondenti alle unità immobiliari della mansarda realizzata quale piano secondo, pertanto l' appartamento della procedura esecutiva risulta ricompreso nell' attestato di conformità al progetto del Tecnico comunale, di cui al punto precedente.

Oltre ai rilievi precedenti va considerato anche che:

- la definizione di *Variante in corso d' opera* è stata introdotta e normata solo a partire dalla Legge 10/1977 del 28/01/1977, in epoca successiva alla costruzione dell' edificio in esame;
- in tale contesto temporale era convinimento consolidato che l' **Autorizzazione di abitabilità da parte del Comune costituisca atto sufficiente e conclusivo di legittimità dell' intervento edilizio;**

Molto recentemente la L. 105/2024 del 24/07/2024 (di conversione del DL 69/2024 cosiddetto 'Salvacasa') ha fornito il fondamento normativo per il riconoscimento della conformità degli interventi edilizi realizzati come varianti in corso d' opera in parziale difformità a titoli edilizi rilasciati prima dell' entrata in vigore della L. 10/1977, introducendo l' art. 34-ter di modifica del DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia e in particolare il comma 4 che ne dispone la regolarizzazione quali "parziali difformità, realizzate durante l' esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all' esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità nelle forme previste dalla legge".

Questa disposizione intende regolarizzare interventi edilizi datati, come nel caso in esame oggetto di perizia, che sono stati accertati dall' Amministrazione e non repressi in ragione della loro scarsa valenza, tanto che ne è conseguito il rilascio dell' Abitabilità che stabiliva testualmente che "la costruzione sia stata eseguita in conformità al progetto approvato".

Alla luce delle considerazioni esposte e a integrazione del punto 3.1) *Conformità edilizia* della perizia di stima depositata nel fascicolo della procedura in data 12/10/2024, lo scrivente CTU ritiene che la mansarda in esame, unità immobiliare identificata a Catasto: foglio 3, particella 2676, subalterno 3, sia conforme ai corrispondenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Rota d' Imagna.

Al punto della perizia 12.4) *Adeguamenti e correzioni della stima*, il valore di € 1.900,00 per "*spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale*" sono indicate nell' ipotesi di eventuali successivi interventi edilizi che richiedessero l' attestazione dello stato legittimo dell' unità immobiliare secondo l' art. 34-bis comma 3, aggiornato del DPR 380/2001.

11 novembre 2024 il CTU arch. Fabrizio Bertocchi

Fabrizio Bertocchi



Allegato 1.

Relazione sull' abitabilità del Comune di Rota d' Imagna del 24/02/1971



COMUNE DI

ROTA MARENA

RELAZIONE SULL'ABITABILITA'

del fabbricato

di proprietà del Sig. [REDACTED]

sito in località

al mappale N. 1086

Censuario di

di carattere

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

SPECCHIO RIASSUNTIVO DEI LOCALI

DESCRIZIONE DEI LOCALI	P I A N O										Osservazioni
	INFERIORE	TERRENO O RIALZO	I	II	III	IV	V	VI	Solaio	TOTALE	
Stanze di abitazione		8	8	6						22	
Uffici											
Laboratori											
Negozi										2	
Magazzini	2										
Stalle, scuderie, rimesse											
Totale	2	8	8	6						24	

SPECCHIO RIASSUNTIVO DEGLI ANNESSI

Cantine, sotterranei											
Latrine e bagni	1	3	2	2						8	
Cucinini e lavandini		1	1	1						3	
Passaggi e disimpegni		1	1	1						3	
Ripostigli											

SPECCHIO RIASSUNTIVO DEGLI APPARTAMENTI

COMPOSTI DI LOCALI										TOTALE APPARTAMENTI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	oltre 9	

Effettuati gli opportuni controlli in data 24-2-97 si dichiara:

- che la costruzione (1) e' stata eseguita in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni contenute nella licenza di costruzione n. 134 di prot. in data 28-11-96
- che le eventuali varianti (2) regolarmente approvate con licenza o lettera n. di prot. in data
- che il certificato di abitabilità potrà essere rilasciato alle seguenti condizioni:

ii, 24-2-97

IL TECNICO COMUNALE

(1) è stata (oppure) non è stata.

(2) sono state (oppure) non sono state.