

RELAZIONE INTEGRATA

VIA MASCAGNI QUARTU SANT'ELENA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare 404/1992

GIUDICE: Dott.ssa Silvia Cocco

COMMITTENTE: TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

DATA 14/10/2024

IL CTU
Ing Alessandro Ercoli



STUDIO TECNICO INGEGNERIA

VIA MACHIAVELLI - 26 CAGLIARI - 09129 Tel: 3284839126

e-mail: ingegnerealessan@tiscali.it PEC: alessandro.ercoli@ingpec.eu

RELAZIONE INTEGRATA



Nell'ultimo e unico progetto approvato (10 luglio 1968) il fabbricato è composto da:

PIANO INTERRATO (quota 0,00 cm), composto dalle fondazioni del fabbricato che si staccano dalla quota terreno (0,00 cm) di circa (90,0 cm).

L'altezza interna è quotata 0,70 m.

Allo stato attuale, invece, il Piano è composto da: *4 Locali di Sgombero adibiti a Cantina, Ripostiglio, Cucinino ecc. questi locali prendono luce e aria dall'esterno attraverso delle finestre, in quanto non totalmente interrati*, infatti risulta una quota fuori terra di circa 110 cm. Si giunge al locale attraverso un accesso posto sul cortile esterno. Da questi, si arriva al piano interrato attraverso una rampa di scale protetta da un locale in muratura e copertura in tegole situato come già detto sul cortile esterno. L'altezza interna è quotata 2,00 m.

Emergono le seguenti difformità:

- 1 Destinazione d'uso e distribuzione interna dei vani:** il Piano Interrato è stato completamente realizzato a nuovo rispetto al progetto approvato che presenta solo le fondazioni. L'altezza è stata aumentata da 70,00 cm. del progetto fino a 200,00 cm attualmente.
- 2 Diversa forma:** attualmente l'occupazione del fabbricato sul terreno di sedime risulta di superficie minore (mq. 112,09) rispetto alla superficie approvata (mq. 139,33).

PIANO RIALZATO progetto approvato (quota 90,00 cm), composto da: *Ingresso/Disimpegno, Soggiorno/Pranzo, Studio, Disimpegno sul Vano Scala, sul Bagno, sulla Cucina con annesso Angolo Cottura e sul Cortile Interno, inoltre è situato sul Cortile Esterno un locale adibito a Posto Auto con accesso diretto dal passo carraio. Il posto Auto è collegato con il Vano Cucina attraverso un piccolo disimpegno. L'accesso principale al fabbricato avviene attraverso una scala in c.a. direttamente collegata con un pianerottolo che si affaccia sulla Via Mascagni. L'altezza interna è quotata 3,54 m.*

Allo stato attuale, invece, l'appartamento è composto da *Ingresso/Disimpegno, Soggiorno/Pranzo, Studio, Disimpegno sul Vano Scala, sul Bagno, sulla Cucina e sul Cortile Interno. L'accesso principale al fabbricato avviene attraverso una scala in c.a. direttamente collegata con un pianerottolo che si affaccia sulla Via Mascagni e da un accesso posto sulla cucina tramite un pianerottolo dotato di scala in acciaio.*

L'altezza interna è quotata 3,00 m.

Emergono le seguenti difformità:

- 1 Diverso numero e distribuzione interna dei vani:** è stata modificata la forma del vano *Studio, Soggiorno/Pranzo, Bagno e Cucina*, quest'ultima non è dotata di

Angolo Cottura come nel progetto approvato.

- 2 **Demolizione di vano:** non è stato realizzato il *Posto Auto* esistente nel progetto approvato.
- 3 **Diversa altezza dei vani:** i vani attuali hanno un'altezza di m. 3,00 rispetto a quella di progetto di m. 3,54
- 4 **Diversa forma e dimensione:** attualmente l'occupazione del Piano Rialzato risulta di superficie minore per forma e dimensione (mq. 109,46), rispetto alla superficie approvata (mq. 138,76).

PIANO PRIMO progetto approvato, composto da: 3 *Camere da Letto*, 2 *Bagni*, *Disimpegno*, *Terrazza a livello* e *Balcone*. È collegato con il Piano Terra con due rampe di scale in c.a.

L'altezza interna è quotata 3,22 m.

Allo stato attuale, invece, l'appartamento è composto da 3 *Camere da Letto*, *Bagno*, *Disimpegno*, *Terrazza a livello* e *Balcone*. È collegato con il Piano Terra con due rampe di scale in c.a.

L'altezza interna è quotata 3,00 m.

Emergono le seguenti difformità:

- 1 **Diverso numero e distribuzione interna dei vani:** è stata modificata la forma e la dimensione delle *Camere da Letto* e della *Terrazza a livello* (più piccola).
- 2 **Soppressione di vano:** non è stato realizzato il *Doppio Bagno*, esistente nel progetto approvato.
- 3 **Diversa altezza dei vani:** i vani attuali hanno un'altezza di m. 3,00 rispetto a quella di progetto approvato di m. 3,22
- 4 **Diversa forma e dimensione:** attualmente l'occupazione del Piano Rialzato risulta di superficie minore per forma e dimensione (mq. 82,72), rispetto alla superficie approvata (mq. 91,74).

PIANO SECONDO progetto approvato, composto da: due *Vani*, *Disimpegno*, *Terrazza a livello*. È collegato con il Piano Primo con due rampe di scale in c.a.

L'altezza interna è quotata 2,30 m.

Allo stato attuale, invece, l'appartamento è composto da *Camere da Letto*, *Bagno*, *Pranzo/Angolo Cottura*, *Due Balconi*, *uno si affaccia sulla camera da letto e l'altro è attiguo alla zona giorno*. È collegato con il Piano Primo con due rampe di scale in c.a.

L'altezza interna è quotata 2,50 m.

Emergono le seguenti difformità:

- 1 **Diverso numero e distribuzione interna dei vani:** è stata modificata la forma e la dimensione del piano, realizzando due nuovi vani adibiti a *Camera da Letto* e *Pranzo/Cottura*.

2 **Soppressione di vano:** è stato eliminato il terrazzo esistente nel progetto approvato.

3 **Diversa altezza dei vani:** i vani attuali hanno un'altezza di m. 2,30 rispetto a quella di progetto di m. 2,50.

4 **Diversa forma e dimensione:** attualmente l'occupazione del Piano Rialzato risulta di superficie maggiore per forma e dimensione (mq. 69,96), rispetto alla superficie approvata (mq. 31,13).

La planimetria catastale è difforme dallo stato attuale e dal progetto approvato. Emergono le seguenti difformità:

- Non risulta accatastato il Piano Interrato
- È presente il posto auto in Planimetria Catastale ma non nella realtà.
- Il Piano Terra e Primo sono accatastati con altezza di m. 2,70 anziché m. 3,00 come attualmente risulta.

Tale regolarizzazione comporta la presentazione di una DOCFA All'agenzia del Territorio e la presentazione di una pratica di ampliamento e inserimento delle nuove planimetrie al C.U. per un totale di **€ 1200,00**.

Quanto ai **punti precedenti**, si ritiene che al momento della realizzazione del fabbricato, successivo all'approvazione del progetto è stata ritenuta lecita la realizzazione di mc. 1071,00. Tenuto conto che sia nel progetto approvato (Mc. 1049,70) che nel progetto realizzato (Mc. 1034,60), si è al di sotto della cubatura assentita.

Tale **descrizione è congruente con l'attuale stato dei luoghi** e in **contrasto** con quanto rappresentato nell'elaborato grafico dell'ultimo stato assentito (1968), evidentemente non proposto come *variante* alla fine dei lavori.

Conseguentemente a tale circostanza documentale, ritenendo che sotto il profilo giuridico si ritiene che quanto alla partizione interna dell'unità immobiliare, **sussista liceità edilizia**, anche se tale liceità **deve essere formalizzata e certificata** vista la discrepanza con l'elaborato grafico relativo.

La procedura di regolarizzazione consiste nell'inoltro, tramite il portale SUAPE e secondo le procedure specifiche, di una pratica di **mancata S.C.I.A. per opere di manutenzione straordinaria** tipologia 357 c) *Opere realizzate in assenza di SCIA o in difformità dalla stessa, per le seguenti tipologie - Interventi di manutenzione straordinaria riguardanti le parti strutturali dell'edificio - Comunicazione di mancata SCIA con sanzione di importo predeterminato (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 2) (NB - nel nostro caso sanzione di € 500,00)*, riportate nell'Allegato B alla Deliberazione Giunta Regionale Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019.

La pratica dev'essere comprensiva dell'allegazione di tutti gli elaborati grafici



(planimetrie stato assentito e attuale) e tecnici (relazioni specialistiche) richiesti e dalla compilazione dei moduli previsti per tale tipologia di interventi.

La procedura deve essere espletata con l'ausilio di un tecnico qualificato e abilitato e di un procuratore (NB - che può essere anche il tecnico stesso). Il costo di tale pratica prevede, oltre alla sanzione, il pagamento dei diritti di segreteria (**€ 85,00**), e il compenso per la prestazione di professionista/procuratore abilitato che si stima in complessivi **€ 2.000,00**.

Tale pratica di regolarizzazione, però, è da presentarsi contestualmente ad altra di **sanatoria**, di seguito illustrata che, **previa verifica presso gli Uffici tecnici del Comune di Quartu Sant'Elena**, **potrebbe** anche essere comprensiva della regolarizzazione della diversa partizione e distribuzione interna dei vani.

Nello specifico, quanto realizzato al Piano Secondo non è rappresentato nell'ultimo progetto approvato (1968) e **costituisce**, ad ogni effetto di legge, un **abuso edilizio**, rappresentando una **superficie residenziale** (Sr) e dunque una **variante essenziale** ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 23/1985 e s.m.i.

Tale **abuso è sanabile** mediante l'inoltro, sempre tramite il portale SUAPE, di una pratica di **Accertamento di conformità** tipologia 357 a) *Opere realizzate con Variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire - Permesso di costruire in sanatoria con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni (L.R. n. 23/1985, art. 16)*.

La pratica dev'essere comprensiva dell'allegazione di tutti gli elaborati grafici (planimetrie stato assentito e attuale) e tecnici (relazioni specialistiche, tabella calcolo oneri concessori, ecc.) richiesti e dalla compilazione dei moduli previsti per tale tipologia di interventi. È pure necessaria, in siffatti casi, la presentazione di una **perizia asseverata** a firma di tecnico abilitato, attestante la datazione dell'intervento, la natura e i materiali costruttivi, per dimostrare l'avvenuta realizzazione del manufatto contestualmente all'esecuzione della palazzina.

La procedura deve essere espletata con l'ausilio di professionista tecnico abilitato e di procuratore (NB - che può essere anche il tecnico stesso) autorizzato ad operare sul portale SUAPE. Il costo di tale pratica prevede il pagamento degli oneri di concessione (costo di costruzione) in misura doppia ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/1985 pari a **€ 545,00**, i diritti di segreteria (**€100,00**) e il compenso per la prestazione di professionista/procuratore qualificato abilitato che si stima in complessivi **€ 4.000,00** (NB - comprensivi della complessa pratica di autorizzazione paesaggistica da espletarsi presso il Comune di Quartu Sant'Elena, in ciò delegato dalla Regione Autonoma della Sardegna, che può comportare diversi incontri e interlocuzioni con gli uffici e che ha una **tempistica di definizione non quantificabile**, a prescindere dalla tempistica di silenzio rigetto prevista dalla norma (60 giorni)).

Espletate le complesse pratiche di regolarizzazione e sanatoria edilizia, sarà necessario **conseguire una nuova certificazione dell'agibilità** tramite pratica da espletare sempre sul portale SUAPE da parte di tecnico qualificato e abilitato e di procuratore (NB - che può essere il tecnico stesso), per la quale sarà preventivamente necessario, oltre quanto richiesto nel portale SUAPE:

- accatastare l'immobile con pratica *Docfa* che comprenda una planimetria coerente con lo stato regolarizzato/sanato; tale attività dovrà essere espletata da tecnico abilitato;
- acquisire le *Dichiarazioni di conformità* degli impianti tecnici edili (idrico, elettrico, termocondizionamento, gas) ai sensi del D.M. 37/2008, con la necessità di effettuare lavori di sostituzione/integrazione degli impianti esistenti per adeguarli alle norme vigenti; tali attività dovranno essere espletate da ditte abilitate;
- acquisire l'*Attestazione di Prestazione Energetica* (A.P.E.); tale attività dovrà essere espletata da tecnico abilitato.

Conseguentemente l'acquisizione della certificazione dell'agibilità si computa in **€ 1570,00**

Il calcolo degli oneri complessivi per la regolarizzazione/sanatoria, accatastamento e certificazione dell'Agibilità, è pari a complessivi **€ 10'000,00** IVA esclusa.

Nota. Si specifica che lo scrivente ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili, sulla base della normativa vigente e delle interpretazioni che usualmente ne danno gli uffici tecnici consultati, però, ovviamente, senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Quartu Sant'Elena o presso l'Ufficio Regionale della Tutela del Paesaggio, è evidente che tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate e confermate solo nel momento in cui l'ufficio tecnico di Quartu Sant'Elena, l'Ufficio regionale di Tutela del Paesaggio e della Soprintendenza dovessero esaminare la pratica di accertamento.

La valutazione fatta nella Perizia già depositata rimane la stessa come si può constatare dall'importo per la regolarizzazione dell'immobile.

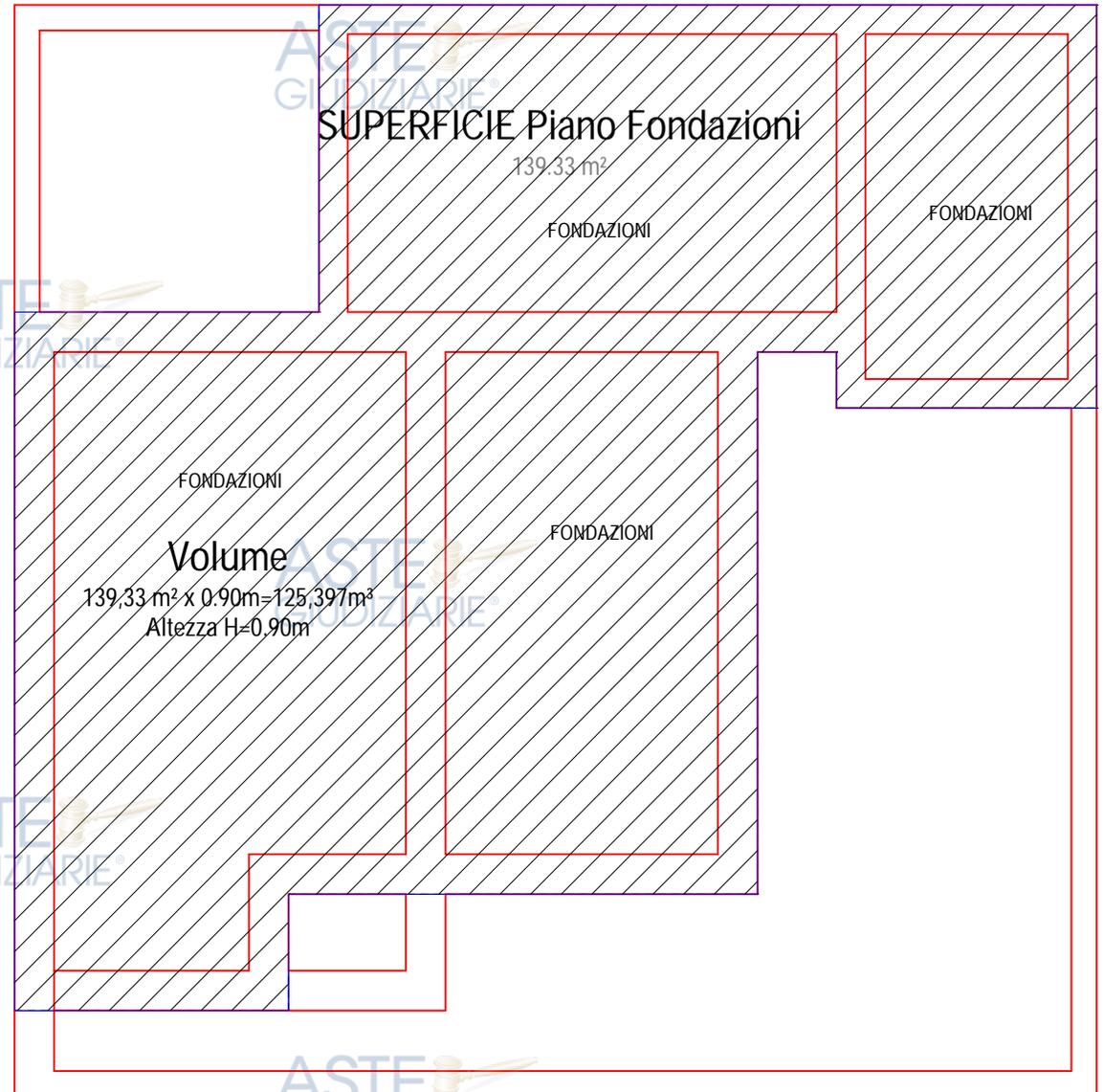
Si allegano delle tavole esplicative riguardanti quanto affermato sopra.



PIANO INTERRATO H= 0,70 m

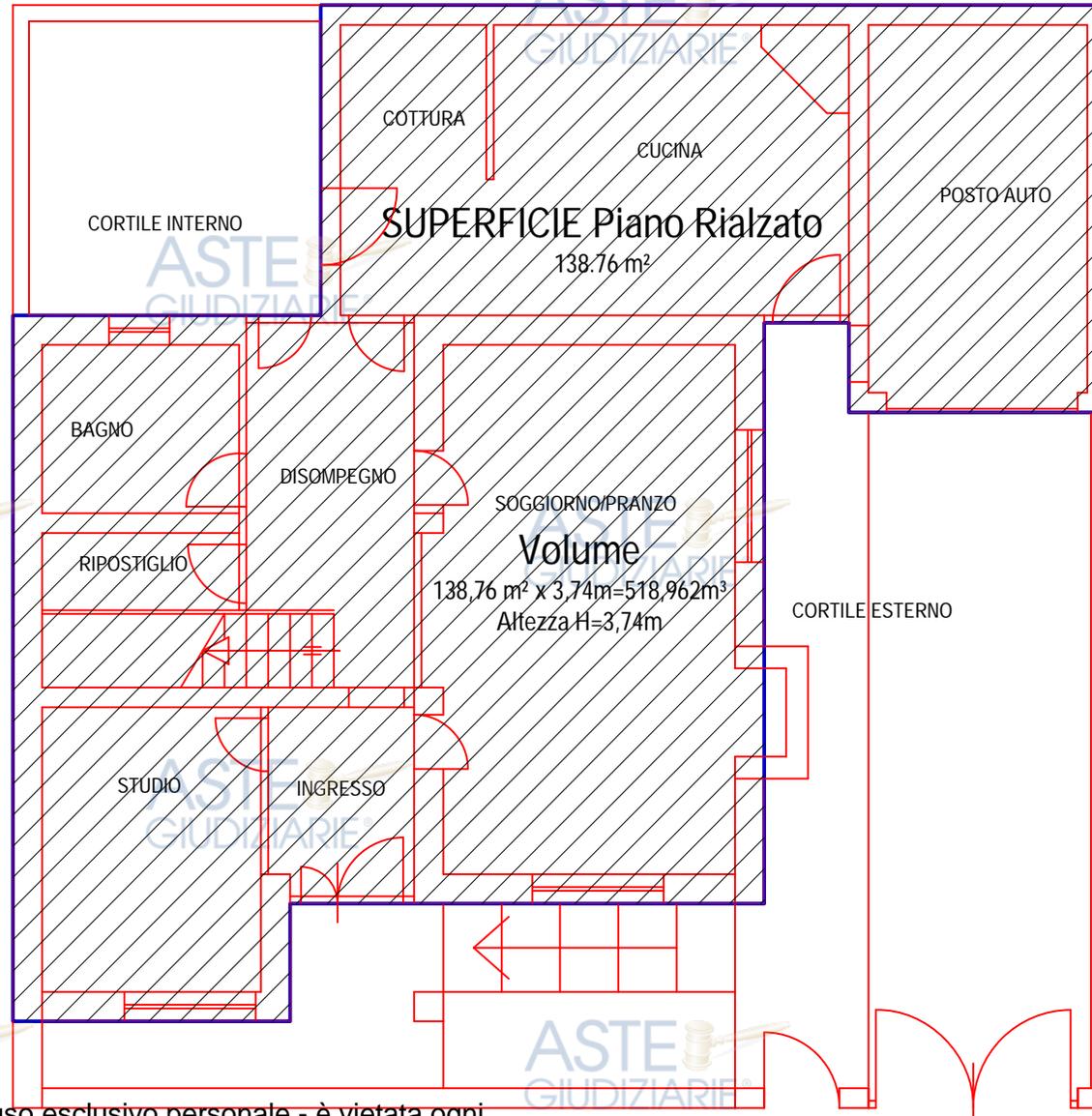
VOLUME TOTALE 1049,696 m³

PIANO INTERRATO m³ 125,3970
PIANO RIALZATO m³ 518,962
PIANO PRIMO m³ 327,512
PIANO SECONDO m³ 77,825
TOTALE m³ 1049,696



PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI QUARTU S. ELENA

PIANO RIALZATO H= 3,54 m

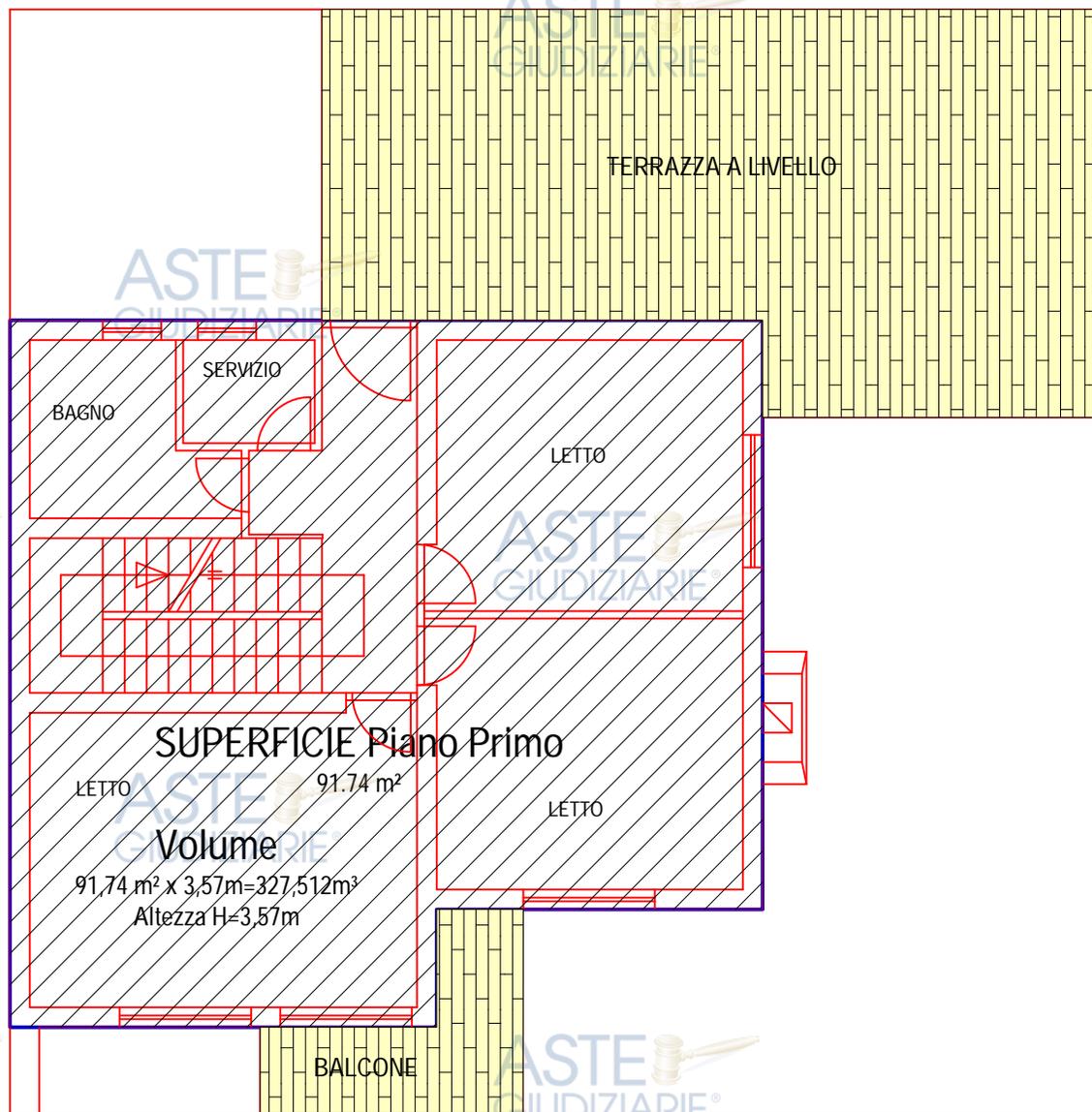


VOLUME TOTALE 1049,696 m³

PIANO INTERRATO	m ³ 125,3970
PIANO RIALZATO	m ³ 518,962
PIANO PRIMO	m ³ 327,512
PIANO SECONDO	m ³ 77,825
TOTALE	m³ 1049,696

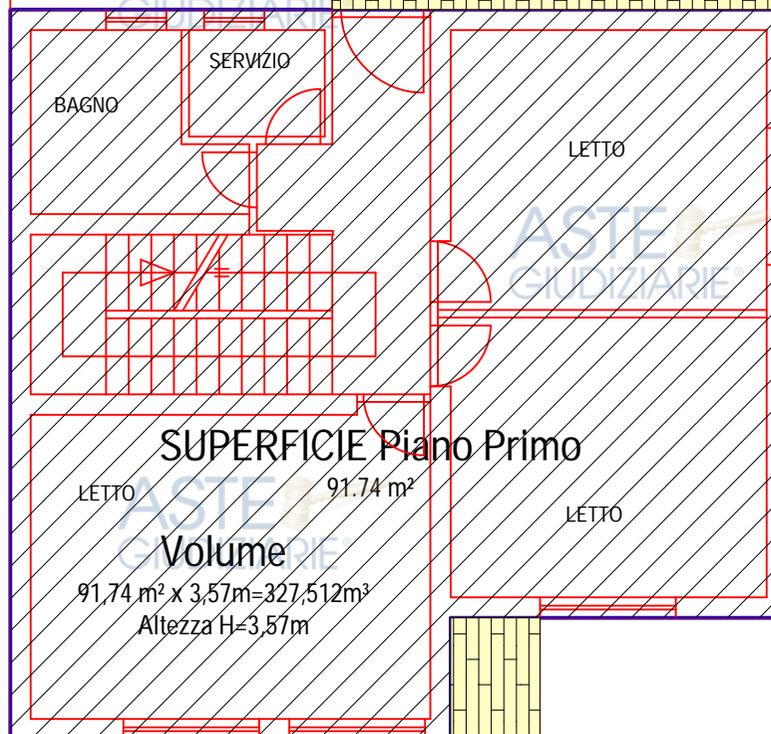
PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI QUARTU S. ELENA

PIANO PRIMO H= 3,22 m



VOLUME TOTALE 1049,696 m³

PIANO INTERRATO	m ³ 125,3970
PIANO RIALZATO	m ³ 518,962
PIANO PRIMO	m ³ 327,512
PIANO SECONDO	m ³ 77,825
TOTALE	m ³ 1049,696



SUPERFICIE Piano Primo

LETTO 91.74 m²

Volume

91,74 m² x 3,57m=327,512m³
Altezza H=3,57m

Volume

$31,13 \text{ mq} \times 2,70 \text{ m} = 77,825 \text{ mc}$

VOLUME TOTALE 1049,696 m³

PIANO INTERRATO m³ 125,3970
 PIANO RIALZATO m³ 518,962
 PIANO PRIMO m³ 327,512
 PIANO SECONDO m³ 77,825
 TOTALE m³ 1049,696

SUPERFICIE Piano Secondo

SGOMBERO

31.13 m²

SGOMBERO

TERRAZZA A LIVELLO

ASSONOMETRIA STATO DI PROGETTO

Scala 1:100



ASSONOMETRIA STATO DI PROGETTO

Scala 1:100

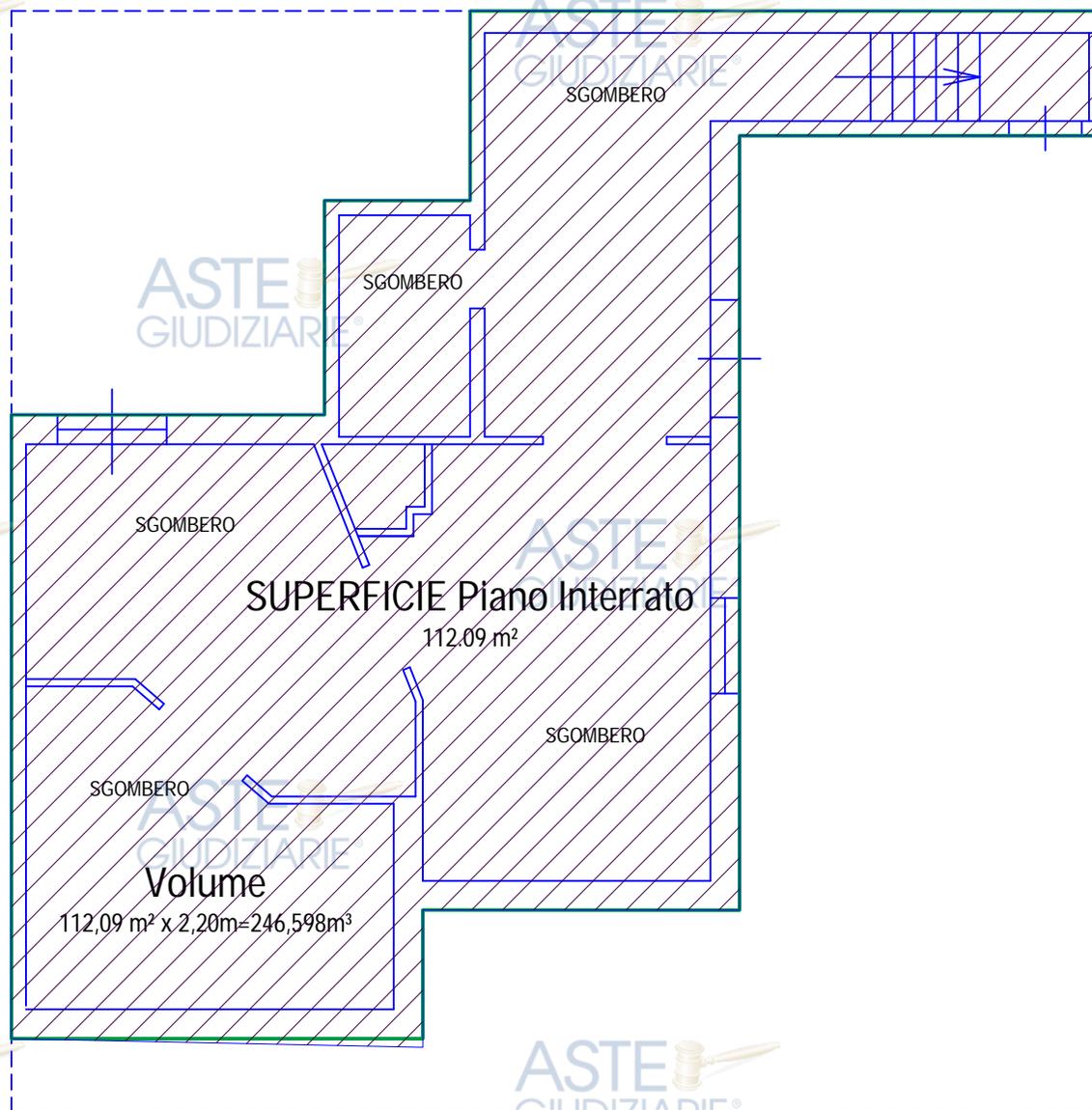


Scala 1:100



PROGETTO ATTUALE DIFFORME DA QUELLO APPROVATO DAL COMUNE DI QUARTU S. ELENA

PIANO INTERRATO H=2,50
m



VOLUME TOTALE 1034,61 m³

- PIANO INTERRATO m³ 245,598
- PIANO RIALZATO m³ 350,272
- PIANO PRIMO m³ 263,840
- PIANO SECONDO m³ 174,900
- TOTALE m³ 1034,610

SUPERFICIE Piano Interrato

112,09 m²

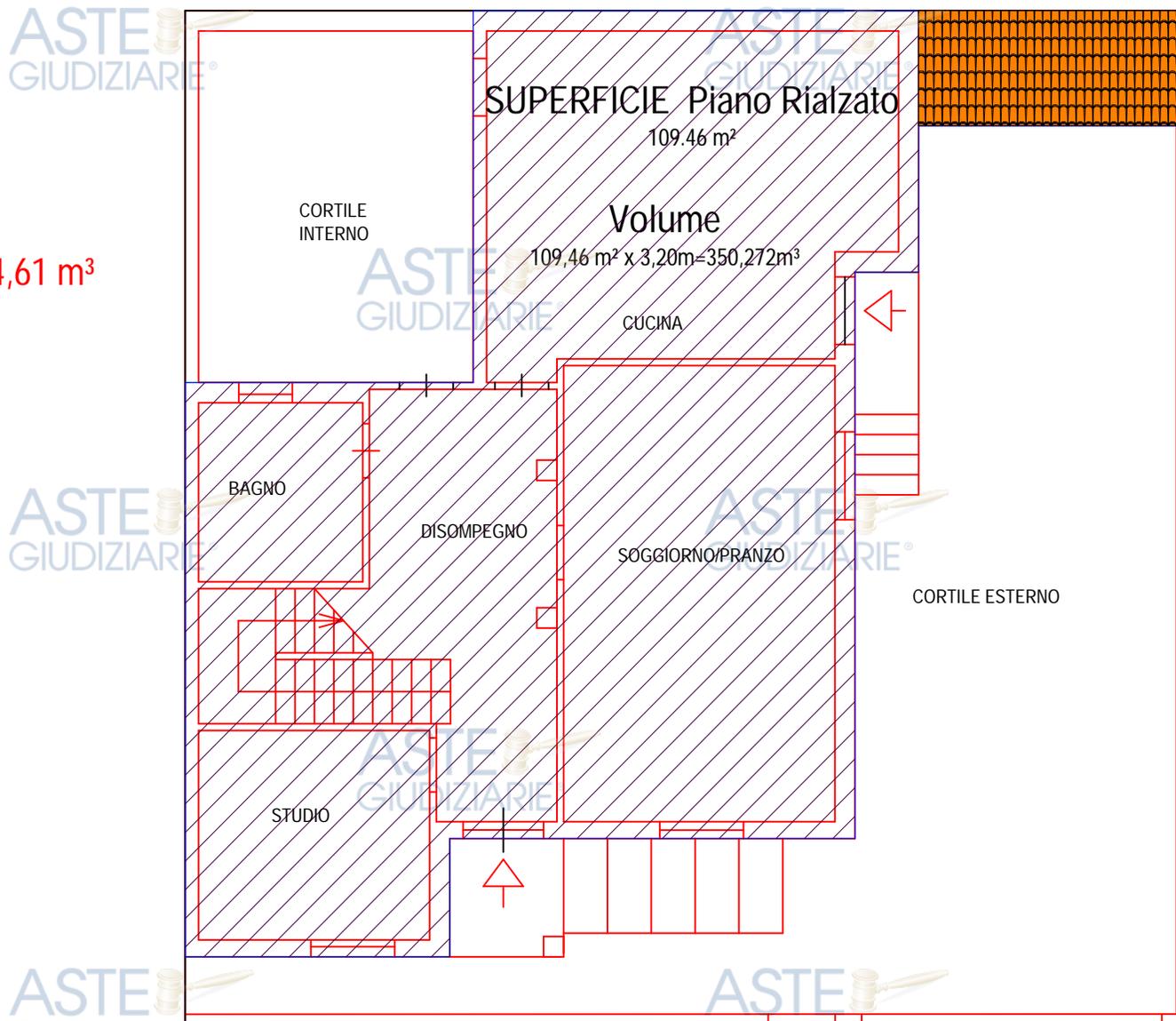
Volume

112,09 m² x 2,20m = 246,598m³

PIANO RIALZATO H=3,00 m

VOLUME TOTALE 1034,61 m³

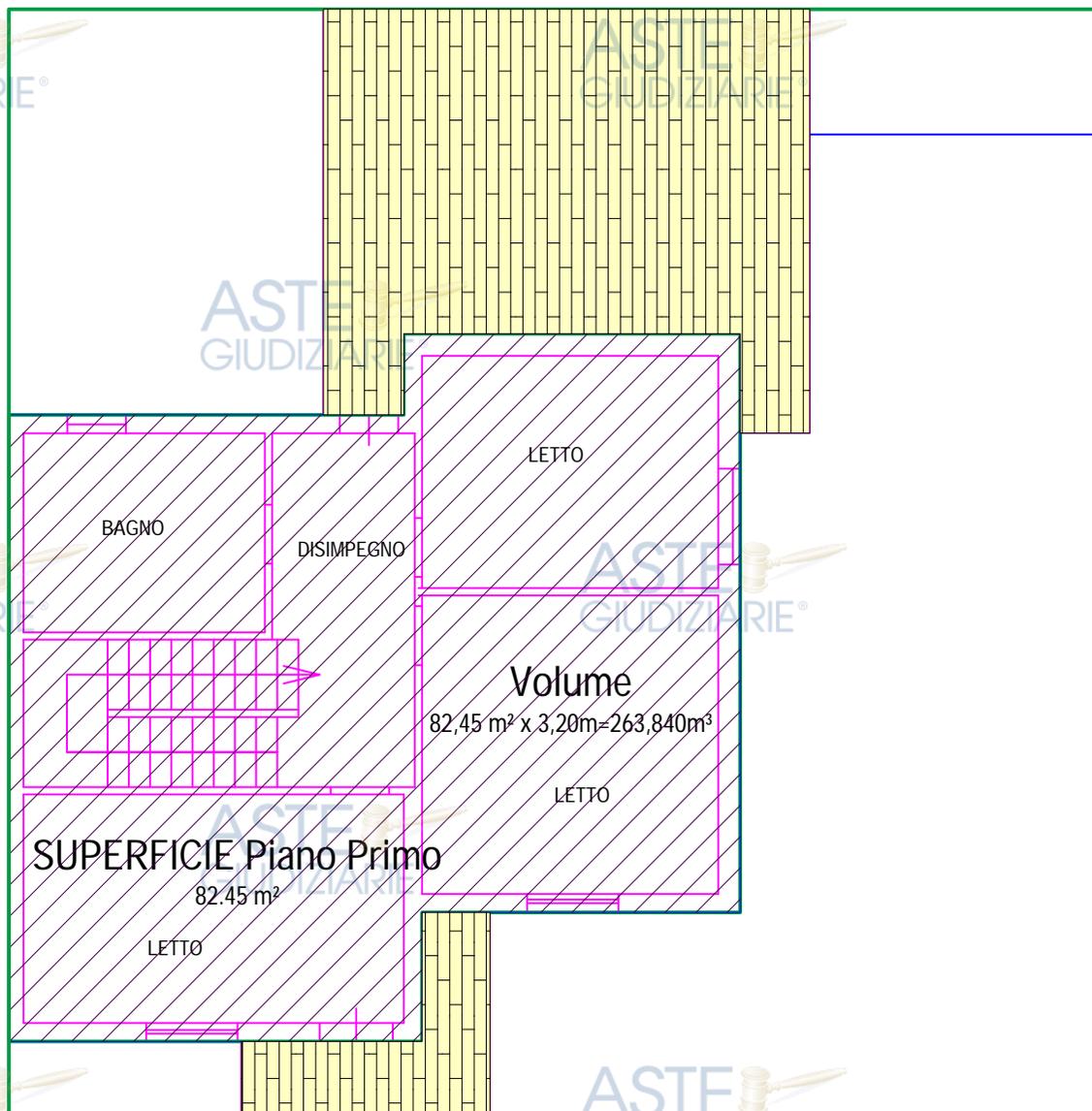
PIANO INTERRATO	m ³	245,598
PIANO RIALZATO	m ³	350,272
PIANO PRIMO	m ³	263,840
PIANO SECONDO	m ³	174,900
TOTALE	m ³	1034,610



PIANO PRIMO H=3,00 m

VOLUME TOTALE 1034,61 m³

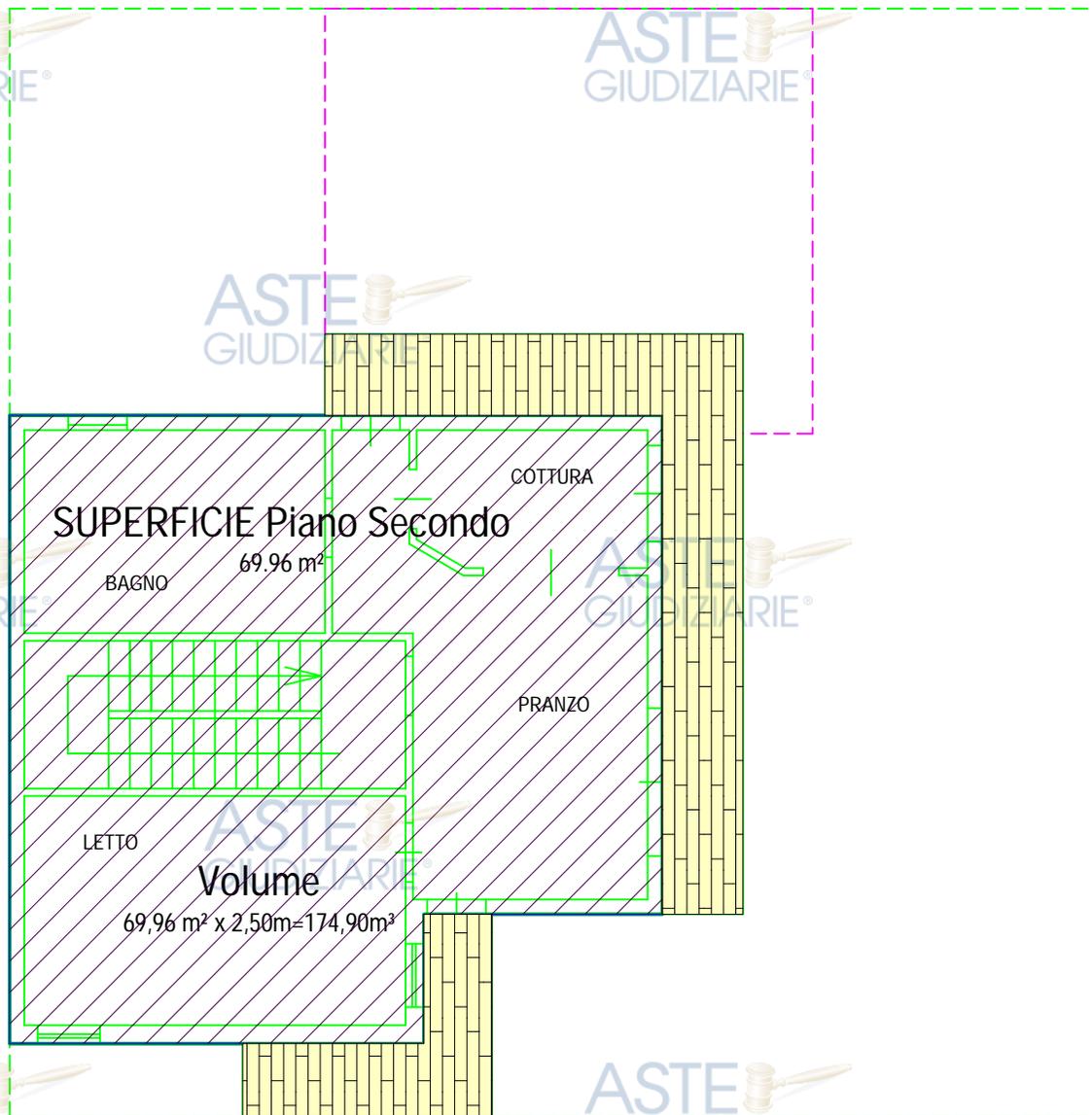
PIANO INTERRATO m³ 245,598
 PIANO RIALZATO m³ 350,272
 PIANO PRIMO m³ 263,840
 PIANO SECONDO m³ 174,900
 TOTALE m³ 1034,610



PIANO SECONDO H= 2,50 m

VOLUME TOTALE 1034,61 m³

PIANO INTERRATO m³ 245,598
 PIANO RIALZATO m³ 350,272
 PIANO PRIMO m³ 263,840
 PIANO SECONDO m³ 174,900
 TOTALE m³ 1034,610



ASSONOMETRIA STATO ATTUALE

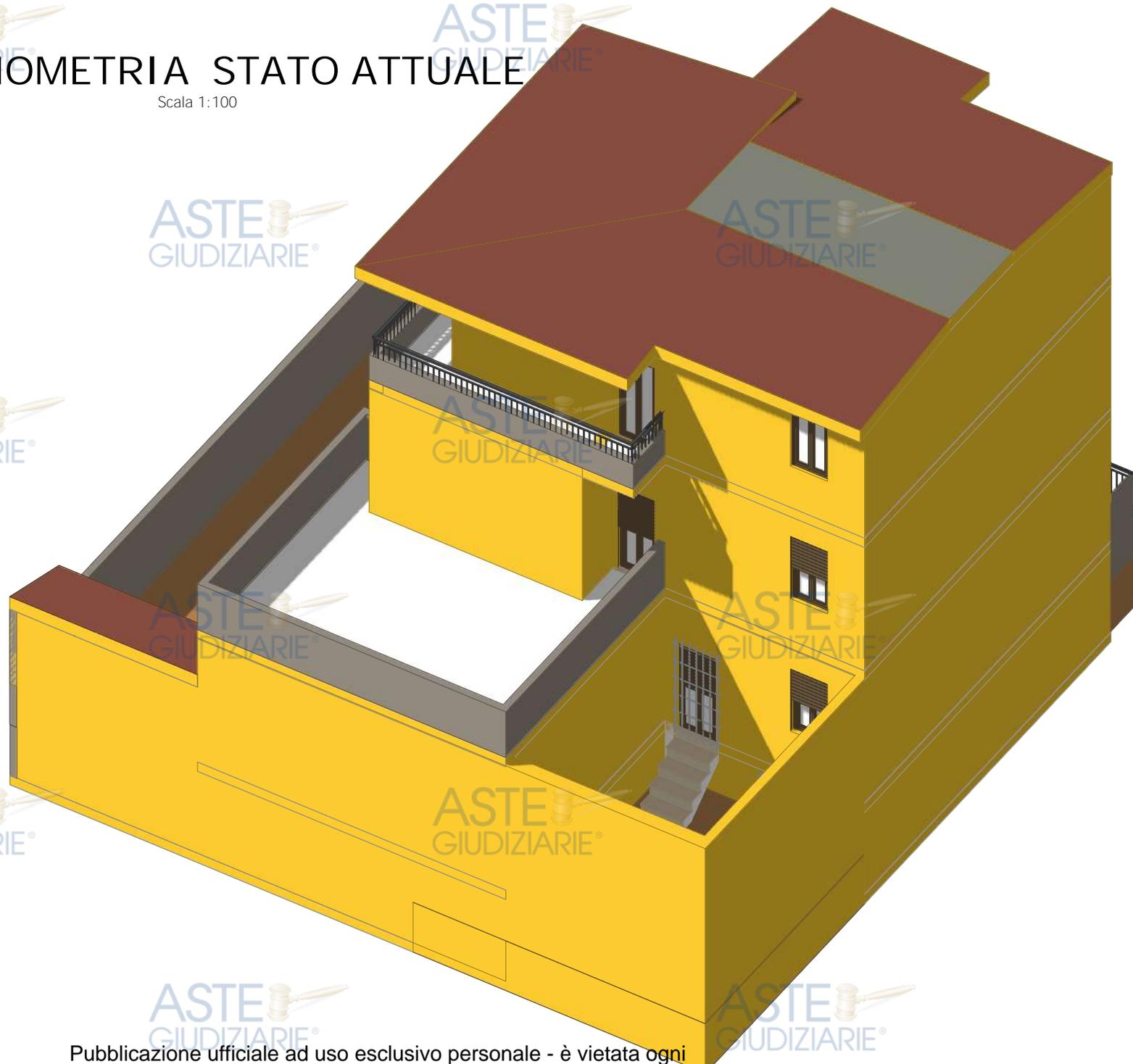
Scala 1:100





ASSONOMETRIA STATO ATTUALE

Scala 1:100

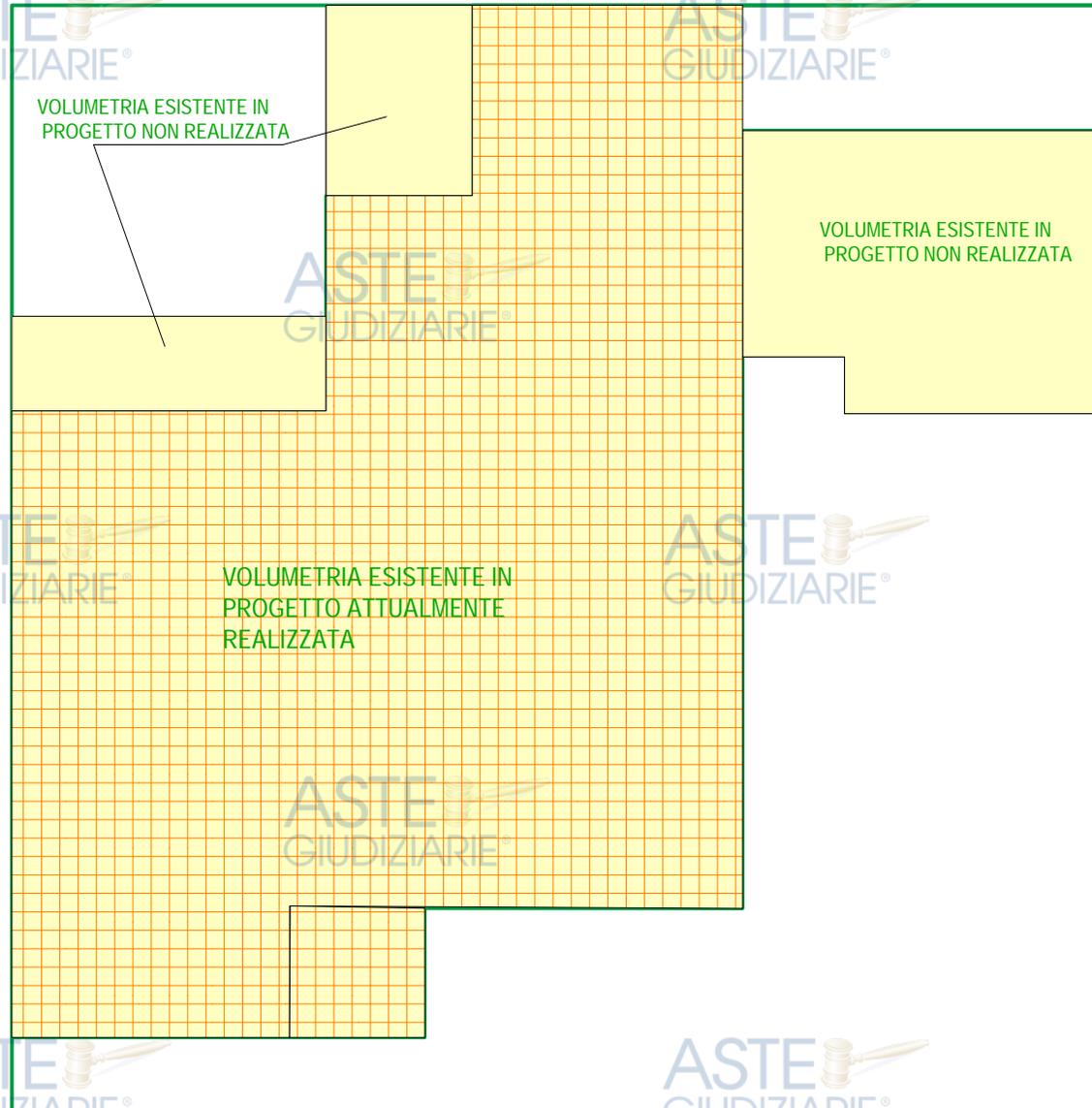


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

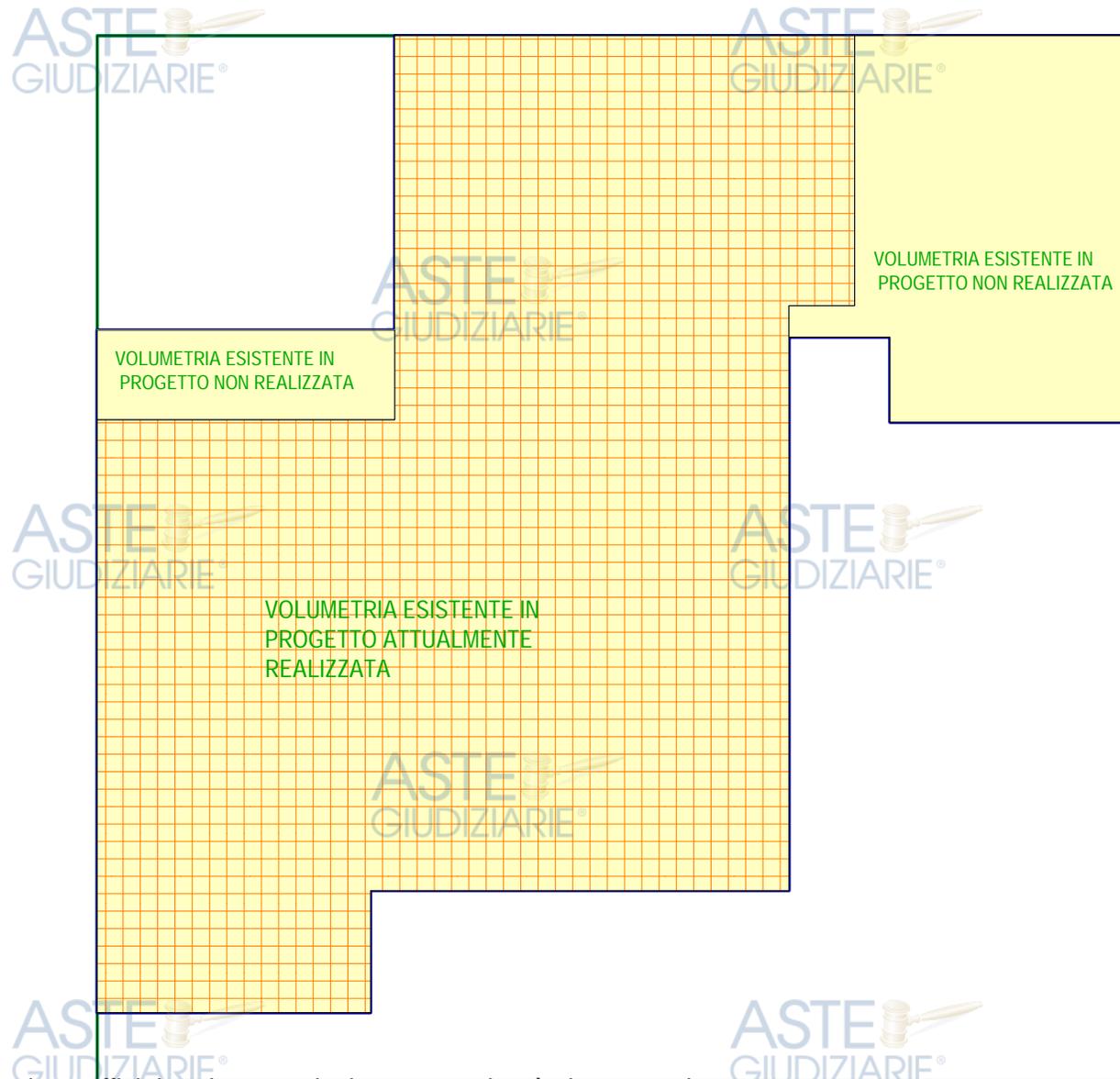
Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9



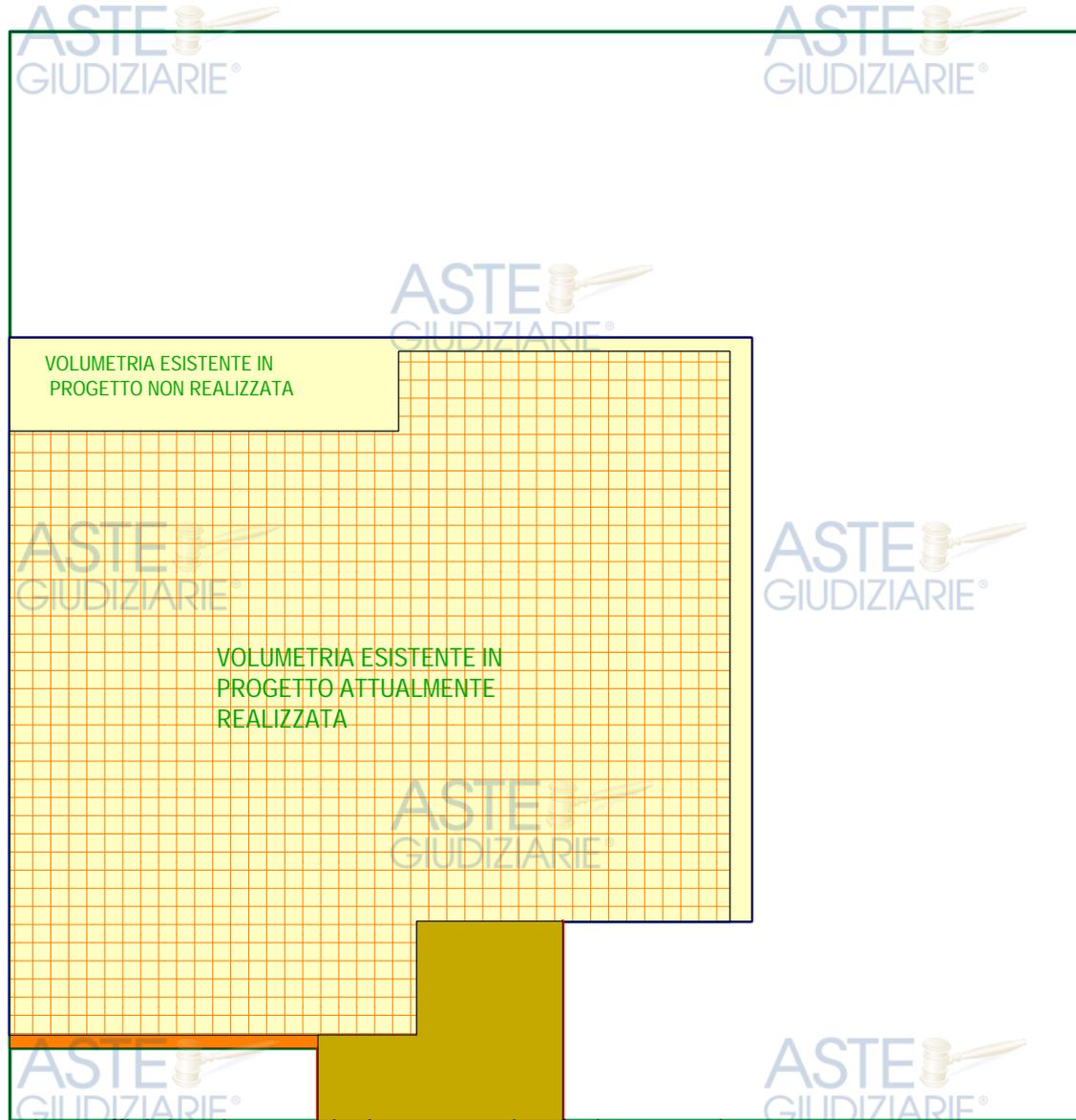
PIANO INTERRATO



PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

