



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA**

GIUDICE DOTT. DAVIDE PALAZZO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° 21/1987 R.G.E.**

BCC NPLS 2018 - 2 S.R.L.

CONTRO

**PERIZIA INTEGRATIVA**

TECNICO INCARICATO

DOTT. ING. CLAUDIO CARUSO

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Claudio Caruso, con studio tecnico ad Agira (EN) in via Padre Pino Puglisi n. 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5335, a seguito del richiamo con provvedimento del 22.04.2023 (ed ulteriore richiesta di integrazione del 30.05.2023) da parte del Giudice dott. Davide Palazzo, ha redatto la presente perizia tecnica al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- *indichi le possibili conseguenze della procedura espropriativa (a seguito del provvedimento di rimozione emesso dal Comune) sul valore del compendio pignorato, tenendo presente, tra l'altro, la possibilità che l'amministrazione procedente acquisisca un'area di sedime ulteriore rispetto a quella coperta dall'abuso;*
- *determini il valore del bene oggetto di vendita decurtando il valore della struttura oggetto del provvedimento di rimozione.*

Il signor Giudice concedeva all'esperto 60 giorni per il deposito della relazione integrativa e rinviava per il proseguimento dell'istruttoria all'udienza del 22/06/2023.

## 2. CRONISTORIA E ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE

Sotto il profilo urbanistico-sanzionatorio gli avvenimenti più importanti che si sono succeduti nel tempo, relativamente al manufatto oggetto del quesito (ossia la pergotenda), sono i seguenti:

- in data 31/10/2016 la ditta \_\_\_\_\_, con relazione tecnica (cfr. allegato n. 1) e tavole progettuali a firma dell'ing. Giuseppe Oliveri, **comunicava** al Comune la volontà di realizzare una "pergotenda" a copertura di una superficie esterna ubicata nella corte del fabbricato sito a Piazza Armerina in via Carducci n. 27 (ossia all'interno del cespite pignorato) e **dichiarava** che tale intervento rientrava nella cosiddetta casistica dell'edilizia libera ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera r), della L.R. n. 16/2016;
- in data 22/07/2020 **veniva accertato**, con verbale redatto congiuntamente dalla Polizia Locale e dall'Ufficio Tecnico, che la cosiddetta "pergotenda" era costituita da una struttura metallica delle dimensioni di mt. 19,50 x 11,00 ricoperta da un telo in pvc e che tale manufatto non era regolare sotto il profilo urbanistico, in quanto (non essendo classificabile come intervento di edilizia libera) era sprovvisto di idoneo titolo edilizio;
- in data 7/10/2020 il Comune notificata alla ditta \_\_\_\_\_ l'**ordinanza di rimozione** della struttura e di ripristino dello stato dei luoghi allo stato originario (cfr.

allegato n. 2), avvertendo altresì la ditta che trascorso infruttuosamente il termine di 90 giorni si sarebbe proceduto nei modi e nei termini previsti dall'art. 7 della legge n. 47/85 (ossia dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, vigente attualmente in sostituzione dell'art. 7);

- in data 8/1/2021 **veniva accertato**, con verbale della Polizia Locale, l'inottemperanza all'ordine di rimozione;
- in data 7/10/2021, con sentenza n. 2974, Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia sezione staccata di Catania rigettava il ricorso del sig. \_\_\_\_\_ a avverso l'ordine di rimozione;
- in data 1/2/2023, con parere n° 573/2022, il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana rigettava il ricorso presentato dalla \_\_\_\_\_ a avverso l'ordinanza di rimozione (cfr. allegato n. 3);
- in data 3/4/2023 il Comune notificava di nuovo (ai sig.ri \_\_\_\_\_) l'ordinanza di rimozione della struttura abusiva ed il ripristino dei luoghi allo stato originario (cfr. allegato n. 4), avvertendo altresì la ditta che trascorso infruttuosamente il termine di 15 giorni si sarebbe proceduto *"alla rimozione d'ufficio tramite ditta di fiducia, con spese a carico del responsabile dell'abuso, così come risultante dal computo metrico redatto dall'U.T.C. in data 31.03.2023 prot. 4290. Avverso al presente provvedimento, ai sensi del 4° comma dell'articolo 3 della Legge n°241/90, è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale alle autorità competenti"*. Si nota che in tale provvedimento non veniva più menzionato l'art. 7 della legge n. 47/85 (ossia l'art. 31 del DPR 380/2001);
- allo stato attuale, nonostante sia trascorso (abbondantemente) il termine perentorio dei 15 giorni, la struttura abusiva non è stata ancora rimossa. In particolare, come riferito dal responsabile del Servizio "Controllo del Territorio" (geometra Vincenzo Orlando), il Comune prima di procedere alla rimozione d'ufficio sta aspettando l'esito di un ulteriore ricorso presentato dal sig \_\_\_\_\_

### 3. INQUADRAMENTO DEL MANUFATTO DA RIMUOVERE

Tra la ditta \_\_\_\_\_ ed il Comune di Piazza Armerina è sorta una controversia giudiziaria, in quanto per la ditta il manufatto "de quo" è una pergotenda mentre per il Comune non lo è.

Si nota che la differenza tra i due casi è sostanziale perché se il manufatto è una pergotenda allora non si tratta di opera abusiva (essendo, così come previsto dalla normativa di settore,

un intervento di edilizia libera), mentre se non è una pergotenda allora si tratta di opera abusiva (essendo un intervento che necessita del preventivo rilascio del permesso di costruire).

Alla fine sulla questione si è espresso, con parere n° 573/2022 dell'1/2/2023 (cfr. allegato n. 3), il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, il quale ha affermato quanto segue:

*“Passando ad analizzare la fattispecie oggetto di gravame alla luce della sopra richiamata giurisprudenza, deve ritenersi che dalla documentazione prodotta dal Comune, ivi compresa quella fotografica, emerge che è stata snaturata la funzione della pergotenda; invero, la struttura realizzata non presenta le riferite caratteristiche individuate in giurisprudenza come parametro per la riconducibilità di un'opera al novero degli interventi di edilizia tout court libera (ossia senza oneri di previa comunicazione dell'installazione all'autorità comunale).*

***Il manufatto realizzato dal ricorrente, infatti, non è utilizzato per le finalità proprie della pergotenda, e cioè come elemento di protezione dal sole, dagli agenti atmosferici, funzionale a una migliore fruizione dello spazio esterno di un immobile, ma amplia di fatto la superficie dell'attività commerciale, non risulta di agevole rimozione (è dotato di impianto di illuminazione e riscaldamento autonomo), è completamente arredato, è confinate, sul lato est, con una parete chiusa da pannelli multistrato e con un'apertura a vetri che immette nell'area esterna.***

*Inoltre, la struttura della tenda non può essere qualificata in termini di mero elemento accessorio essendo realizzata con pilastri in acciaio e copertura in acciaio; anzi, è una struttura importante e solida al punto tale che per la stessa ... si è scritto che la struttura che sorregge il telone è costituita da «quattro travature reticolari in acciaio ... nello specifico due di tali travature sono costituite da capriate e due da tralici rettangolari; tutte presentano struttura a triangolo realizzata con profilati tubolari a sezione cava in acciaio. La struttura è sorretta da sei pilastri in acciaio ricoperti di elementi decorativi» ed ancora «la struttura è ancorata a mezzo di piastre in acciaio alla fondazione costituita dal massetto in calcestruzzo armato a mo' di piastra».*

Quindi, in conclusione, il C.G.A. ha (giustamente) inquadrato l'intervento “de quo” non come pergotenda, ma come ampliamento del locale commerciale esistente.

Rispetto a questa definizione però lo scrivente esperto ritiene opportuno aggiungere e specificare (al fine di rispondere al quesito posto dal Giudice) che secondo un orientamento più restrittivo (cfr. all. 5, Cass. Pen. 54692/2018) l'ampliamento di un edificio rientra tra gli

interventi di “nuova costruzione” normati dall’art. 3, comma 1, lettera e.1), del D.P.R. 380/2001, mentre per un orientamento più permissivo e soprattutto riferito a casi simili a quello in esame (cfr. all. 5, sentenze del TAR Lazio n. 4030/2019 e n. 10822/2019) l’ampliamento può ricadere anche tra gli interventi di ristrutturazione edilizia “pesante” normati dall’art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/2001.

Si nota che questa dicotomia scaturisce dall’ambiguità del testo unico dell’edilizia (DPR 380/2001) che non ha definito e circoscritto (ad eccezione degli interventi pertinenziali) il confine tra ristrutturazione edilizia “pesante” e nuova costruzione.

Per maggiore chiarezza si rammenta:

- che, ai sensi dell’art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/2001 *“costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ...”*;
- che, ai sensi dell’art. 3, comma 1, lettera e.1), del D.P.R. 380/2001 sono da considerarsi interventi di nuova costruzione anche *“la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6)”*;
- che il manufatto da rimuovere (cfr. allegato n. 7) si configura come **parte integrante dell’edificio principale** e non come pertinenza, in quanto per essere tale (anche se realizzato per un’oggettiva esigenza dell’edificio e funzionalmente inserito al suo servizio) dovrebbe soddisfare il requisito della piena autonomia sotto ogni aspetto (mentre in questo caso il manufatto da rimuovere è una sala di ristorazione in cui i servizi igienici e la cucina si trovano nell’edificio principale).

#### 4. RISPOSTA AI QUESITI

##### 4.1 SULLE POSSIBILI CONSEGUENZE DELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Il procedimento sanzionatorio da applicare dipende dalla definizione e/o classificazione dell’intervento abusivo, perché se si tratta di “nuova costruzione” vige l’art. 31 del D.P.R. 380/2001, mentre se si tratta di “ristrutturazione edilizia” vige l’art. 33 del D.P.R. 380/2001.

L’art. 31, comma 2, del D.P.R. 380/2001 stabilisce che *“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".*

L'art. 33, comma 1, del D.P.R. 380/2001 invece stabilisce che *"Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso".*

La differenza tra l'art. 31 e l'art. 33 del D.P.R. 380/2001 è sostanziale perché nel primo caso l'amministrazione comunale provvede ad acquisire il bene e l'area di sedime (fino ad un massimo di 10 volte la superficie utile abusivamente costruita), mentre nel secondo caso rimuove semplicemente l'opera abusiva a spese del responsabile dell'abuso senza nessun tipo di acquisizione. Anzi, in quest'ultimo caso, ai sensi dell'art. 33 comma 2 *"qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile"* il Comune può addirittura prevedere la fiscalizzazione dell'abuso senza eseguire nessuna rimozione.

Tanto premesso quindi **considerato che** nel caso specifico l'intervento abusivo può essere interpretato sia come nuova costruzione (e in tal caso si applica l'art. 31) che come ristrutturazione edilizia (e in tal caso si applica l'art. 33) **e tenuto conto che** l'Ente a cui spetta la competenza di applicare le sanzioni (secondo quanto stabilito dall'art. 2 comma 4 e art. 27 comma 1 del D.P.R. 380/2001) è il Comune, lo scrivente esperto, al fine di non incorrere in una interpretazione soggettiva, ha richiesto un parere preventivo al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Dott. Ing. Mario Duminuco, il quale con nota di riscontro prot. n. 25372 del 12/6/2023 (cfr. allegato n 6), ha confermato che il Comune non provvederà ad acquisire l'area di sedime.

In conclusione dunque, in risposta al quesito posto dal Giudice, il sottoscritto afferma, senza alcun dubbio, che la procedura espropriativa non ha nessuna conseguenza perché la sanzione da applicare non è quella prevista dall'art. 31, ma quella indicata dall'art. 33 del D.P.R. 380/2001.

#### 4.2 SUL NUOVO VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Tenuto conto che l'area di sedime non verrà acquisita e tenuto conto che nella relazione di stima effettuata dallo scrivente esperto in data 18/06/2021, l'area occupata dalla cosiddetta "pergotenda" è stata valutata semplicemente come corte esterna al netto della struttura da rimuovere (così come risultante dalla planimetria catastale), si può affermare senza alcun dubbio (in risposta al quesito posto dal Giudice) che il valore del bene oggetto di vendita rimane tale e quale a quello stimato in data 18/06/2021, ossia di **€ 500.000,00**.

#### 5. CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, l'esperto ritiene, con la presente relazione composta da n. 7 pagine scritte, di aver espletato l'incarico ricevuto con serena coscienza al solo scopo di fare conoscere la verità.

Si rimane, in ogni caso, a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- Allegato n. 1: Relazione di esecuzione dei lavori del 31/10/2016;
- Allegato n. 2: Ordinanza di rimozione n. 17 del 7/10/2020;
- Allegato n. 3: Parere del CGA n° 573/2022 dell'1/2/2023;
- Allegato n. 4: Ordinanza di rimozione n. 6 del 3/4/2023;
- Allegato n. 5: Sentenze giurisprudenziali (sentenze TAR Lazio e sentenza Cass. Penale);
- Allegato n. 6: Nota di riscontro prot. n. 25372 del 12/6/2023;
- Allegato n. 7: Documentazione fotografica.

Con ossequio.

Enna, lì 18 giugno 2023

L'esperto

*Dott. Ing. Claudio Caruso*

