

RELAZIONE CTU

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

DATA: 25/10/2022

**OGGETTO: UNITA' IMMOBILIARI IN VIA GROCE ROSSA
2° PIANO E 4° PIANO**

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA
CONFORMITA' EDILIZIA E NUOVA
CONFIGURAZIONE DEI LOTTI**

Fallimento n. 36/2011

Giudice Delegato: Dott.ssa Loredana Ferrara

Curatore: Dott. Mario Botta

CTU: arch. Anna Scala

prol. Carlo De Marco, 98 - 80137 Napoli
tel. 3471822510 e.mail: archiscala@gmail.com
pec: anna.scala@archiworldpec.it



IMMOBILI SITI IN VIA CROCE ROSSA
2° PIANO E 4° PIANOPRECISAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA E
NUOVA CONFIGURAZIONE DEI LOTTI

PREMESSA

La presente relazione integrativa fornisce precisazioni relativamente alla Conformità Edilizia delle unità immobiliari poste al secondo e al quarto piano dell'edificio sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, interni dal 9 al 12 e dal 17 al 20, come in tabella evidenziate (in grigio).

Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) Immobili siti in Via Croce Rossa n. 229							
	proprietà	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
CR 2.9		2	9	A/2 - appartamento	2	516	9
CR 2.10		2	10	A/2 - appartamento	2	516	10
CR 2.11		2	11	A/2 - appartamento	2	516	11
CR 2.12		2	12	A/2 - appartamento	2	516	12
CR 4.17		4	17	A/2 - appartamento	2	516	17
CR 4.18		4	18	A/2 - appartamento	2	516	18
CR 4.19		4	19	A/2 - appartamento	2	516	19
CR 4.20		4	20	A/2 - appartamento	2	516	20

A ciascuna unità immobiliare è assegnato in perizia un codice identificativo in ragione dell'ubicazione, del piano e dell'interno corrispondente, in cui la sigla **CR** sta per via Croce Rossa.

Per tutti gli altri quesiti si faccia riferimento alla Relazione di Perizia già depositata agli atti del Fallimento.

Il fabbricato residenziale sito in via Croce Rossa 229 fu realizzato con Licenza Edilizia n. 26 bis/68 del 26/02/1968, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuseppe Vesuviano a (padre di), su suolo appartenente a in virtù di titolo precedente al 1963.

Gli immobili furono dichiarati in Catasto in data 08 ottobre 1970, come risulta dalla data di presentazione riportata sugli elaborati planimetrici catastali.

Per la costruzione nel suo complesso, composta di n. 72 vani utili, l'Autorizzazione di abitabilità fu rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuseppe Vesuviano il 27 novembre 1970, visto il verbale di ispezione del tecnico delegato che ne attestava la conformità al progetto approvato.

Nell'atto di Autorizzazione di abitabilità, si legge che la costruzione nella sua interezza, "visti i verbali di ispezione in data 12 ottobre 1970 dell'Ufficiale Sanitario [...] e in data 21 novembre 1970 dell'Ingegnere [...] a ciò delegato, [...] è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 26 febbraio 1968".

A seguito del recente reperimento degli atti della suddetta Licenza Edilizia, come riportati in allegato (*allegato 1, allegato 2, allegato 3*) la sottoscritta ha potuto invece constatare che:

- nell'elaborato grafico di progetto "pianta piano tipo" allegato alla Licenza edilizia (*cfr. allegato 1 – Elaborati grafici planimetria e piante*), il piano tipo dell'edificio risulta costituito da n. 3 appartamenti, così articolati (si veda Figura 1):

Appartamento A - n. 4 vani (di cui 1 salone doppio, 2 camere da letto e 1 tinello) ed accessori, quali cucina, n. 2 bagni, 1 ripostiglio, ingresso e corridoio;

Appartamento B - n. 3 vani (di cui 1 salone doppio, 2 camere da letto) ed accessori, quali cucina, n. 2 bagni, 1 ripostiglio, ingresso e corridoio;

Appartamento C - n. 3 vani (di cui 1 salone doppio, 2 camere da letto) ed accessori, quali cucina, n. 2 bagni, 1 ripostiglio, ingresso e corridoio.



**Pianta piano tipo
progetto Licenzia
edilizia approvata**

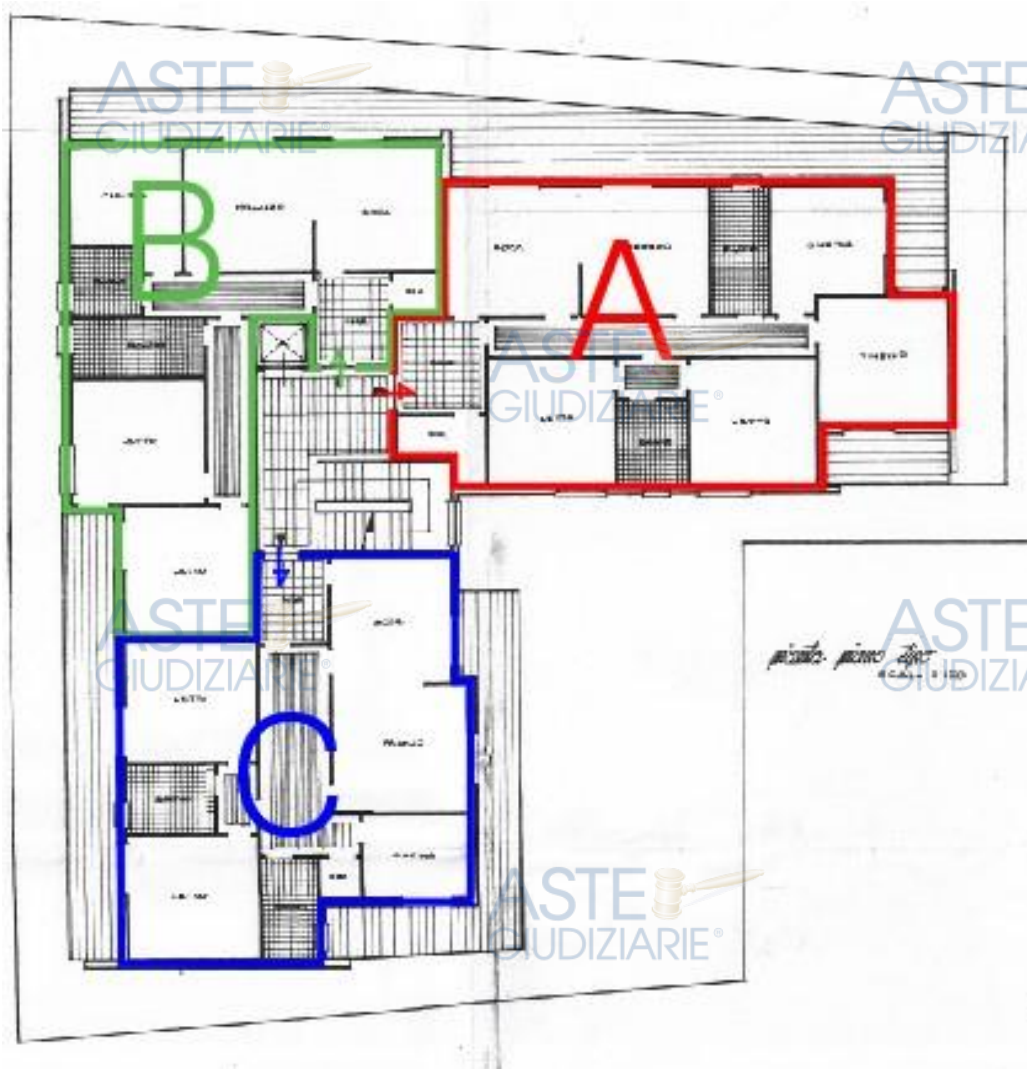


Figura 1



Allo stato attuale invece il 2° piano ed il 4° piano dell'edificio sito in via Croce Rossa 229 sono costituiti entrambi da 4 appartamenti (si veda Figura 2), contraddistinti dai seguenti dati catastali:

Piano 2	Appartamento – cat. A/2	Int. 9	Foglio 2	Part. 516	Sub. 9
Piano 2	Appartamento – cat. A/2	Int. 10	Foglio 2	Part. 516	Sub. 10
Piano 2	Appartamento – cat. A/2	Int. 11	Foglio 2	Part. 516	Sub. 11
Piano 2	Appartamento – cat. A/2	Int. 12	Foglio 2	Part. 516	Sub. 12

Piano 4	Appartamento – cat. A/2	Int. 17	Foglio 2	Part. 516	Sub. 17
Piano 4	Appartamento – cat. A/2	Int. 18	Foglio 2	Part. 516	Sub. 18
Piano 4	Appartamento – cat. A/2	Int. 19	Foglio 2	Part. 516	Sub. 19
Piano 4	Appartamento – cat. A/2	Int. 20	Foglio 2	Part. 516	Sub. 20

**Pianta piano tipo
stato attuale**

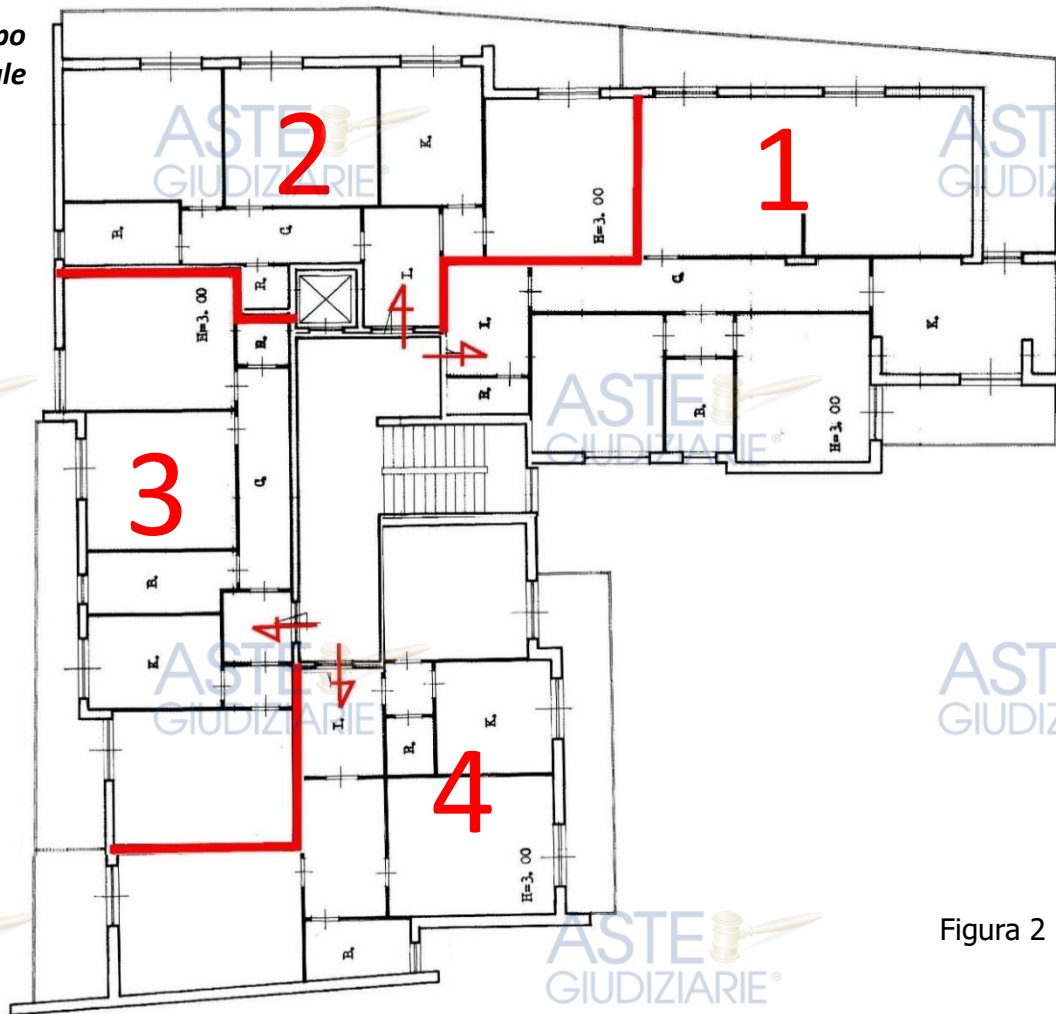


Figura 2

In Catasto è riportata una situazione conforme allo stato attuale dei luoghi in quanto il numero degli appartamenti per piano corrisponde effettivamente a 4 (subalterni 9, 10, 11 e 12 al secondo piano e subalterni 17, 18, 19 e 20 al quarto piano). Risultano conformi allo stato attuale dei luoghi anche le relative planimetrie catastali.

Tali unità immobiliari sono state dichiarate in catasto in data 08 ottobre 1970, (cfr. planimetrie catastali: *allegato 5 - allegato 6 - allegato 7 - allegato 8 allegato 9 - allegato 10 - allegato 11 - allegato 12*).

La circostanza dell'abuso rimane comunque dubbia in quanto l'accatastamento, conforme allo stato attuale dei luoghi, è datato 8 ottobre 1970, ed è antecedente all'atto di "Autorizzazione di abitabilità" (cfr. *allegato 4 - Autorizzazione di abitabilità*), nella quale si fa riferimento ai verbali di ispezione eseguiti in data 12 ottobre 1970 e 21 novembre 1970.

Relativamente a quello che doveva essere l'assetto originario dei piani 2° e 4° dell'edificio e quindi dei relativi appartamenti, con riferimento a quanto riportato nei grafici del progetto approvato, lo stato attuale dei luoghi risulta difforme per una diversa articolazione delle unità immobiliari, con aumento del loro numero da 3 a 4 (incremento di 1 unità) per ciascun piano.

Vincoli L'immobile di cui trattasi ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 157 (dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui alla legge 1497/1939), e 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e in particolare ai sensi del comma 1, lettera f (i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi) e lettera l (i vulcani).

La zona ricade inoltre nella perimetrazione della Legge Regionale 10 dicembre 2003, n. 21 per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana.



**Previsioni di sanabilità
abuso edilizio**

Prevedendo la circostanza dell'abuso edilizio, occorre verificare l'applicabilità del combinato disposto degli articoli 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

Il comma 6 dell'articolo 40 della legge 47/85 prevede che nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui alla stessa legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 46 del DPR 380/2001, invece, tra i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria non ripete la necessità delle ragioni di credito anteriori all'entrata in vigore della legge perché, invero, l'abuso di cui tratta può essere sanato da chiunque e in qualsiasi tempo, **in caso di doppia conformità, e quindi quando l'abuso risulti conforme sia agli strumenti urbanistici e edilizi vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.**

Termini di sanabilità

Alla luce di tali considerazioni, occorre verificare:

- a) se l'abuso rientri nei **termini di sanabilità** dell'abuso fissati dalla legge 47/85, quindi, se sia stato commesso prima del 1° ottobre 1983;
- b) se l'abuso rientri nelle **condizioni di sanabilità** previste dalla legge 47/85 in materia di condono;
- c) se l'abuso sia conforme agli strumenti urbanistici e edilizi vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria e quindi all'attualità.

La costruzione dell'edificio, nella sua interezza, risale agli anni 1968/70. L'eventuale abuso risulta antecedente al 1° ottobre 1983 (termine ultimo introdotto dalla legge 47/85) e quindi rientra nei termini di sanabilità previsti dalla legge. L'edificazione è anche antecedente all'imposizione del vincolo

paesaggistico, avvenuta il 26/04/1985 (vincolo imposto con il DM 28/03/1985 pubblicato sulla GU del 26/04/1985).

Condizioni di sanabilità Nel caso in esame troverebbero applicazione gli articoli 32 e 33 della legge 47/85 nella sua originaria formulazione.

(art. 32, della legge 47/85)

Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. [...] Il parere non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte. [...].

L'abuso di cui trattasi (frazionamento di unità immobiliari) al momento della realizzazione era sanabile.

Non riguardando violazioni di altezza, distacchi, incremento di cubatura o di superficie coperta, il rilascio della concessione in sanatoria non è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo paesaggistico.

Attualmente, nei comuni della zona rossa vesuviana, il frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale già preesistenti alla data di emanazione della legge regionale 10 dicembre 2003, n. 21¹ è controverso e di difficile applicazione in quanto sembrerebbe rientrare nell'ambito di applicazione dei divieti di cui agli articoli 2 e 5 della legge regionale "di aumento del carico urbanistico"; poiché l'abuso di cui trattasi implica un aumento del carico

¹ Norme urbanistiche per i comuni rientranti nella zona ad alto rischio vulcanico dell'area vesuviana.

Nella zona rossa vesuviana, la Legge regionale della Campania 10 dicembre 2003, n. 21, con l'art. 5, comma 1, aveva vietato nei comuni ricadenti in tale zona, il rilascio di titoli edilizi abilitativi di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, ad eccezione di quegli interventi di adeguamento igienico-sanitari o finalizzati al risparmio energetico degli edifici o alla stabilità antisismica.

La Legge regionale della Campania 18 novembre 2004, n. 10, successivamente, aveva dichiarato non suscettibili di sanatoria gli abusi realizzati in uno dei comuni rientranti nella zona rossa di cui alla legge regionale 21/2003.

Per cui, considerato anche il parere dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato del 21/07/2011, nella zona rossa vesuviana non vi era condonabilità degli abusi edilizi¹.

La Legge regionale della Campania 22 dicembre 2004, n. 16, collegata alla Finanziaria regionale per il 2014, dopo la sentenza n. 49/2006 della Corte Costituzionale in parte abrogativa della legge regionale 10/2004, ha riaperto i condoni del 1985 e del 1994 cercando di sbloccare le pratiche giacenti presso i Comuni.



urbanistico si può presumere che esso, all'attualità (al momento della presentazione della eventuale domanda di sanatoria), non sia sanabile.

In sintesi, atteso che le difformità riscontrate erano assentibili all'atto della loro realizzazione, si ritiene opportuno prospettare la presentazione, per la piena legittimazione dei luoghi, con specifico riferimento a consistenza e distribuzione interna delle unità immobiliari per ciascun piano (2° e 4° piano), di una pratica edilizia che regolarizzi il loro assetto riportando a tre unità immobiliari per piano il carico urbanistico del compendio stimato.

2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenuto conto delle considerazioni esposte in merito alla Conformità Edilizia delle unità immobiliari poste al secondo e al quarto piano dell'edificio sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, interni dal 9 al 12 e dal 17 al 20, si ritiene necessario ricorrere a una riconfigurazione dei Lotti, accorpendo per ciascun piano i 4 appartamenti che lo costituiscono in un unico lotto, come di seguito indicato:

LOTTO PIANO SECONDO

costituito dai 4 appartamenti del piano secondo (costituito dai già Lotto 3, Lotto 4, Lotto 5 e Lotto 6):

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 9 – foglio 2, particella 516, sub 9 (denominato **appartamento CR 2.9**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 10 – foglio 2, particella 516, sub 10 (denominato **appartamento CR 2.10**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 11 – foglio 2, particella 516, sub 11 (denominato **appartamento CR 2.11**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 12 – foglio 2, particella 516, sub 12 (denominato **appartamento CR 2.12**);

LOTTO PIANO QUARTO

costituito dai 4 appartamenti del piano quarto (costituito dai già Lotto 7, Lotto 8, Lotto 9 e Lotto 10):

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 17 – foglio 2, particella 516, sub 17 (denominato **appartamento CR 4.17**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 18 – foglio 2, particella 516, sub 18 (denominato **appartamento CR 4.18**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 19 – foglio 2, particella 516, sub 19 (denominato **appartamento CR 4.19**);

appartamento sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 20 – foglio 2, particella 516, sub 20 (denominato **appartamento CR 4.20**);

Con riferimento a tutti le altre considerazioni e valutazioni peritali si faccia riferimento alla Relazione di Perizia già depositata agli Atti del Fallimento.

Ringraziando il G.D., resto a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Allegati:

- Allegato 1. Progetto approvato con Licenza Edilizia: planimetria piante.
- Allegato 2. Progetto approvato con Licenza Edilizia: prospetti sezione.
- Allegato 3. Nulla Osta per esecuzione dei lavori.
- Allegato 4. Autorizzazione di abitabilità.
- Allegato 5. Appartamento **CR 2.9 (2° PIANO INT. 9)** - planimetria catastale.
- Allegato 6. Appartamento **CR 2.10 (2° PIANO INT. 10)** - planimetria catastale.
- Allegato 7. Appartamento **CR 2.11 (2° PIANO INT. 11)** - planimetria catastale.
- Allegato 8. Appartamento **CR 2.12 (2° PIANO INT. 12)** - planimetria catastale.
- Allegato 9. Appartamento **CR 2.17 (2° PIANO INT. 17)** - planimetria catastale.
- Allegato 10. Appartamento **CR 2.18 (2° PIANO INT. 18)** - planimetria catastale.
- Allegato 11. Appartamento **CR 2.19 (2° PIANO INT. 19)** - planimetria catastale.
- Allegato 12. Appartamento **CR 2.20 (2° PIANO INT. 20)** - planimetria catastal

Il C.T.U.
arch. Anna Scala

