

Esperto ex art. 568 c.p.c. [redacted] -

[redacted] (65123) [redacted] (PE) [redacted]

TRIBUNALE DI PESCARA**Oggetto: Stima immobiliare RGE n. 209/2023****Ill.mo G.E. dott.ssa Daniela Angelozzi****Oggetto: riscontro ai chiarimenti in merito all'agibilità****Premessa sui titoli abilitativi e successivi accadimenti:**

L'immobile oggetto di esecuzione, composto da villini di pregio (categoria A7) con giardino e piscina, è stato regolarmente costruito in base a un valido permesso di costruire. Il proprietario ha ottenuto l'agibilità per l'intero edificio, che è stato successivamente diviso catastalmente.

Per la divisione dell'immobile, originariamente unico, in due appartamenti di categoria A7, sarebbe stato necessario presentare una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), eseguire le opere dichiarate e procedere alla regolarizzazione catastale.

Tuttavia, il proprietario dell'immobile, che da anni aveva promesso in vendita il bene alla signora [redacted] concedendole il godimento della proprietà, ha proceduto alla realizzazione delle opere prima del deposito della SCIA n. 80 del 02.07.2019. Le opere in questione consistevano nella creazione di un ulteriore bagno e di una cucina all'interno dell'immobile esistente, senza generare nuove volumetrie.

A seguito di accertamenti urgenti effettuati l'11.06.2020, la signora [redacted] che aveva consentito l'accesso ai verbalizzanti nell'immobile in cui risiedeva, ha sottoscritto il "verbale a carico [redacted] del 17.06.2020". In tale verbale, ha denunciato la realizzazione delle suddette opere prima del deposito della SCIA autorizzativa.

«A) SULLA PREGRESSA AGIBILITÀ- MANCANZA DELLA ATTUALE e modalità di ottenimento IN SEGUITO AL FRAZIONAMENTO

1) Dall'analisi della documentazione tecnica urbanistica si evince che l'immobile oggetto di pignoramento era in origine un unico immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Città Sant'Angelo, Foglio 16, part. 512, munito da regolare agibilità, a seguito della richiesta prot. 23656/2003.

2) Successivamente, l'esecutato presentava richiesta di frazionamento del 15.10.2003 e SCIA per recupero abitativo sottotetto nel 2019.

In seguito a quanto sopra, l'originario immobile è stato identificato coi seguenti dati catastali:

- a.) Immobile identificato al N.C.E.U. di Pescara, F.16, part. 512 sub 7, cat. A / 7 piano terra;
- b.) F.16, part. 512 sub 10, cat. C/2 piano S1
- c.) Immobile identificato al N.C.E.U. di Pescara, F.16, part. 512 sub 8, cat. A/7 piano primo;
- d.) F.16, part. 512 sub 9, cat. C/6 piano S1

e.) la *Pertinenza comune ai predetti immobili, costituita da ampio giardino perimetrale all'intero edificio ed annessa piscina, viene individuata al f.16, part. 512 sub 11.*

“Alla luce di quanto detto e stante i tempi di consegna della relazione, si è proceduto alla stima dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a seguito al frazionamento, con indicazione, in sede di stima, degli oneri urbanistici da versare al Comune e del costo presuntivo occorrente per l'ottenimento dell'agibilità dei beni oggetto di esecuzione, di cui al Lotto 1 e al Lotto 2.

Una quantificazione economica più precisa delle spese tecniche e amministrative potrà essere definita solo al momento della nomina di un tecnico abilitato con l'incarico specifico. Ciò avverrà qualora il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Daniela Angelozzi, dovesse ritenere opportuno procedere in tal senso.

Si fa riferimento all'istanza presentata al G.E. Dott.ssa Daniela Angelozzi ai sensi dell'Art. 92 disp. di attuazione al C.P.C. (RGE n. 209/2023 del 27.01.2025), con la quale il CTU richiedeva eventuale autorizzazione per regolarizzare l'agibilità.

Ulteriore accesso all'ufficio tecnico:

in seguito alla richiesta di chiarimenti del G.E. lo scrivente C.T.U è tornato a verificare la pratica edilizia presso il Comune ed ha chiesto un colloquio col funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune, in merito all'ottenimento dell'agibilità, valutando l'onerosità delle due tipologie di agibilità ottenibili.

- **L'Agibilità per un unico immobile:**

Per ottenere l'agibilità di un unico immobile, gli appartamenti attualmente identificati come lotto 1 e lotto 2 dovranno essere accatastati come un'unica unità immobiliare. Questa operazione deve essere conforme al titolo edilizio originario in base al quale era stata ottenuta l'agibilità iniziale.

Tale regolarizzazione richiederà lavori edili, inclusa la demolizione del vano cucina e il ripristino della muratura, oltre alle attività necessarie per un accatastamento che rispecchi il titolo edilizio originale.

- **Agibilità per i due appartamenti:**

Il confronto in merito all'ottenimento dell'agibilità per i due immobili, non poteva che essere interlocutorio in attesa della presentazione della documentazione tecnica, nondimeno, in alcun momento il tecnico ha rilevato (e neppure lo hanno fatto gli ufficiali di polizia locale-**si allega rilievo polizia locale**) che si trattasse di abusi edilizi insanabili, tanto più che se i lavori non fossero stati realizzati precedentemente alla SCIA, essi sarebbero stati autorizzati.

Si rammenta a tal proposito che in caso di vendita oggetto di esecuzione immobiliare soccorre anche la disposizione di cui all'articolo 40 c.6 L. 47/85 che, sussistendone i presupposti, permette la presentazione di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento, a seguito degli abusi urbanistico realizzati in data antecedente all'ultimo condono edilizio.

Appare evidente che la procedura ammessa dall'articolo 40 c.6 L. 47/85, in coerenza con il carattere generale ed “a regime”, della disciplina sul Condonio edilizio, contempla il caso di beni acquisiti nell'ambito di “procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali”, qualora siano presenti le condizioni prescritte dall'ordinaria procedura sanante con Accertamento di conformità ex articolo 36 TUE con relativa domanda presentata (comunque) entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Peraltro, si può affermare che decorsi inutilmente 120 giorni da tale termine, non viene preclusa comunque la possibilità di **presentare l'ordinaria procedura di sanatoria edilizia** ammessa dall'articolo 30 DPR 380/01 (nel rispetto di tutti i relativi presupposti, beninteso).

Procedimenti per ottenere l'agibilità dei due immobili assoggettati all'esecuzione:

Una volta riscontrata la presenza di illeciti e irregolarità edilizie (come infatti segnalato in sede di perizia ed in sede di chiarimenti al G.E. dallo scrivente consulente), ci sono tre possibili procedure da attivare, **previa verifica dei presupposti necessari e di valutazione della regolarizzazione meno onerosa.**

- 1) Sanatoria ordinaria, tramite SCIA in sanatoria art. 37 TUE

Abusi edilizi minori in ambito SCIA: sanatoria e fiscalizzazione

Passiamo prima in rassegna l'intero articolo 37 del DPR 380/01:

Art. 37 (L) – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

L'art. 37 DPR 380/01 sottintende la possibilità di regolarizzare questi illeciti con la SCIA "tardiva" o in sanatoria; per essere precisi, la definizione di SCIA in sanatoria è espressamente contemplata nell'Allegato del D.Lgs. 222/2016 (Decreto SCIA 2), nonché ripresa da diverse norme regionali.

- 2) Accertamento di conformità art. 36 TUE

L'accertamento di conformità disciplinato in passato dall'art. 13, L. n. 47/1985, e oggi previsto dall'articolo in commento costituisce lo strumento tipico per ordinariamente ricondurre alla legalità gli **abusi edilizi di natura formale**, ossia dovuti alla mera carenza del titolo abilitativo. Infatti, la caratteristica fondamentale di tale sanatoria consiste nel fatto che essa può essere chiesta ed ottenuta soltanto qualora sussista il requisito della **doppia conformità** dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione, sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza ai sensi dell'articolo 36.

Nella vigenza dell'art. 13, L. n. 47/1985, si era sviluppato un filone di decisioni del Giudice Amministrativo che ammettevano la cosiddetta "**sanatoria giurisprudenziale**", ritenendo sufficiente la sussistenza della conformità al momento in cui la P.A. provveda sulla relativa domanda.

Infatti, si riteneva contrastante con il principio di economicità negare la regolarizzazione ad interventi edilizi realizzati senza titolo ma che, al momento dell'esame della richiesta di sanatoria, fossero conformi agli strumenti urbanistici e che, dunque, dopo essere stati demoliti avrebbero potuto essere ricostruiti al medesimo modo.

Tale orientamento, tuttavia, è stato abbandonato dalla giurisprudenza prevalente, sulla considerazione che esso si traduce in un sostanziale incentivo alla commissione di abusi edilizi, nella speranza di una successiva modifica in senso favorevole degli strumenti di pianificazione, con il risultato di far condizionare dal fatto compiuto il potere di governo del territorio che spetta all'Amministrazione, con evidente pregiudizio anche al principio del buon andamento.

Peraltro, il requisito della doppia conformità è ritenuto dalla giurisprudenza costituzionale come un **principio fondamentale della materia** del governo del territorio, come tale non derogabile ad opera della legislazione regionale.

Il procedimento non può essere avviato d'ufficio dalla P.A. , ma è necessaria la domanda da parte dei soggetti legittimati, che sono gli stessi soggetti destinatari dell'ordine di demolizione e rimessione in pristino, ossia **il responsabile dell'abuso e il proprietario dell'immobile**.

Per le opere di cui all'art. 31 del Testo Unico, l'istanza deve essere promossa entro **90 giorni** dall'ingiunzione a demolire, mentre per le opere di cui agli artt. 33 e 34 del Testo Unico, bisogna avere riguardo al termine fissato discrezionalmente nell'ordinanza di demolizione e rimessione in pristino.

Quanto agli effetti della richiesta di accertamento di conformità sui provvedimenti sanzionatori già emessi dal Comune, la giurisprudenza più recente ritiene che la domanda non determini alcuna inefficacia sopravvenuta, o caducazione, ovvero invalidità dell'ingiunzione di demolire, bensì esclusivamente uno stato di quiescenza e di temporanea non esecutività del provvedimento, finché perduri il termine di decisione previsto dalla legge e non si sia formato l'eventuale atto tacito di diniego.

L'eventuale conclusione, in senso sfavorevole al richiedente, del procedimento di sanatoria provoca, quindi, l'automatica riespansione dell'efficacia dell'ordine di demolizione, senza che la P.A. possa dirsi tenuta a rinnovare il potere sanzionatorio.

In tal caso, il calcolo del termine concesso per l'esecuzione spontanea del ripristino dello stato dei luoghi decorre dal momento in cui il diniego perviene a conoscenza dell'interessato, anche nella forma del silenzio rigetto previsto dalla normativa richiamata.

Si registrano, in ogni caso, varie decisioni che ritengono invece necessario che l'Amministrazione provveda ad emettere una nuova ordinanza di demolizione delle opere abusive.

Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, comunque, è richiesto all'istante il pagamento di un'oblazione, calcolata secondo i criteri sanciti dal comma 2 della norma in esame.

- SCIA tardiva (spiega le ipotesi che lo permette Comma 5: la SCIA tardiva in corso di esecuzione).

In caso di opere rientranti in SCIA, già avviate e senza la preventiva presentazione della dovuta SCIA, esiste la possibilità di sanare la mancata presentazione pagando la sanzione fissa di 516 euro.

In questo caso restano fatti salvi i poteri previsti dall'art. 23 comma 6 del DPR 380/01: Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio

attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

- Condono edilizio “tardivo”;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione l'abuso contestato sarebbe riconducibile al realizzo di un bagno e di una cucina perché realizzati in precedenza alla presentazione della S.C.I.A. che preannunciava il realizzo di tali opere interne, in realtà già eseguite in economia.

I tecnici accertatori ritengono che l'abuso sarebbe risalente a data precedente al 2003 (cfr. all. A), ultimo condono, quindi sarebbe da verificare presso l'ufficio tecnico, in concreto, la possibilità di sanatoria applicabile all'acquisto di immobili da procedure esecutive e concorsuali.

Il Cambio di destinazione con il Salva Casa

Sono introdotte modifiche all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 in materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volte ad agevolare i **cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari**, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il **principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee**, così come individuate dalla legge statale o regionale.

In particolare, è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della “**singola unità immobiliare**” (con e **senza opere**), nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, nei seguenti casi:

- all'interno della **stessa categoria funzionale** (1-bis);
- tra le categorie funzionali relative alla categoria: **residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale e commerciale** (articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c)) di una singola unità immobiliare in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 (comma 1-ter).

In relazione a tale ultima fattispecie, si precisa che per le singole unità immobiliare il mutamento di destinazione d'uso è sempre consentito qualora il mutamento finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare sia conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

Si chiarisce che sono considerati “senza opere” i cambiamenti di destinazione d'uso che non richiedono lavori di costruzione e che rientrano quindi in edilizia libera. Se il mutamento richiede, invece, modifiche strutturali, esso non rientra in questa categoria.

Inoltre, si dispone che il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968 e dalle disposizioni di legge regionale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Resta fermo l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, ove previsto dalle leggi regionali. Infine, viene data la possibilità di modificare la **destinazione d'uso di primi piani e seminterrati**.

RISCONTRO AI CHIARIMENTI:

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA:

In assenza di un'autorizzazione formale a carico della procedura per regolarizzare la documentazione tecnico-urbanistica, questo CTU può confermare che gli abusi rilevati non costituiscono abusi edilizi insanabili. Questo vale sia per l'ottenimento dell'agibilità dei due lotti attualmente oggetto di esecuzione, sia per l'agibilità originaria dell'immobile unico, nel caso si decidesse di ripristinare tale configurazione.

Nel caso in cui si optasse per l'agibilità dell'immobile unico, sarebbe necessaria la rimozione della cucina al primo piano, poiché un'unica unità immobiliare può avere, per norma, una sola cucina.

Diversamente, nell'ipotesi in cui si optasse per la richiesta di agibilità delle due unità immobiliare, vi sono le diverse possibilità di sanatoria sopra descritte.

L'impatto economico di tale pratica di regolarizzazione dovrebbe rientrare negli importi già stimati in perizia. Tuttavia, una quantificazione più precisa potrà essere fornita solo previa autorizzazione a procedere con l'acquisizione dell'agibilità, sia per i due immobili distinti che per la villa considerata come un'unica unità.

Si resta a disposizioni per qualsiasi ulteriore occorrenza,

Con osservanza

Il Ctu ~~Tania Manteco Manteco~~