

Studio Tecnico Dr. Flavio Massari
CTU del Tribunale Civile di Roma per le specializzazioni:
Edilizia: Divisioni ereditarie; Espropriazioni ed Estimo;
Agraria: Estimo civile, rurale e catastale; Estimo Stima dei danni.

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE 8^A CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE ISTRUTTORE DR.SSA ANDREINA GAGLIARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G. 45387/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

Verifica corretta esecuzione di regolarizzazione urbanistico edilizia e
catastale di appartamento in Roma

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr. Agr. Flavio Massari

Via della Maratona, 13 Roma 00135 - tel. 339.7523970
e-mail flaviomassari958@gmail.com - PEC f.massari@epap.conafpec.it
P.IVA 10218810587 - C.F. MSSFLV58E14A662O

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

A) Premessa	pag. 2
B) Regolarità urbanistico-edilizia	pag. 3
C) Irregolarità urbanistico-edilizie e catastali come da CTU anno 2022	pag. 4
D) Verifica anno 2024 sanatoria/regolarizzazioni difformità	pag. 5
E) Conclusioni	pag. 9

verbale operazioni peritali
rilievo fotografico
elenco allegati
allegati

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

A) PREMESSA

Lo scrivente Dr. Agr. Flavio Massari, con studio in Roma Via della Maratona 13, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi di Roma con il n. 1084, già docente di Estimo civile, rurale e catastale, nominato dal G.I. Dr.ssa Andreina Gagliardi, in data 12.5.2021, consulente tecnico d'ufficio, depositava il 30.6.2022 relazione di CTU relativa a stima e divisione di beni immobili, arredi, gioielli e quadri in Roma. Nella relazione lo scrivente evidenziava la presenza di irregolarità urbanistico edilizie e catastali dell'appartamento in causa.

Il Giudice Dr.ssa Gagliardi, nell'Ordinanza del 26.5.2024, rilevava che *“appare necessario lo svolgimento di ulteriore attività istruttoria per la compiuta verifica, da parte del nominato CTU, dell'avvenuta regolarizzazione degli abusi e delle difformità presenti sugli immobili oggetto di comunione inter partes, sulla base della documentazione versata in atti da parte attrice in data 6.12.2023”*.

Il sottoscritto veniva quindi riconvocato dal Giudice Istruttore all'udienza del 20.9.2024. Nel corso di tale udienza il Giudice conferiva incarico di *“verificare l'avvenuta sanatoria e/o regolarizzazione delle difformità presenti sugli immobili di causa”* con termine per il deposito della relazione scritta fino al 31.12.2024.

Lo scrivente fissava a verbale di udienza la data del 21.10.2024 ore 15.00 in loco per il sopralluogo sull'immobile oggetto di causa.

Il Giudice rinviava la causa, per esame della CTU, all'udienza del 5.3.2025 con trattazione scritta ai sensi art. 127 ter c.p.c.

Nel sopralluogo del 21.10.2024, alla presenza di parte attrice^{***} _____, e del proprio CTP Arch. Gianluca Lorenzale e di parte convenuta^{***} _____ con il proprio CTP Arch. Dino Vitaterna, sono state eseguite le seguenti operazioni:

- rilievo fotografico dell'immobile;
- verifica stato dei luoghi e corrispondenza con la planimetria catastale attuale;
- analisi della documentazione catastale attuale e dell'estratto del progetto edilizio depositato presso l'Archivio Progetti Edilizi Comune di Roma – IX Dipartimento.

L'immobile, oggetto di verifica urbanistico edilizia e catastale, è un appartamento sito in Comune di Roma, Via Carlo Paluzzi, civ. 3, P3 scala A, int. 5, di quattro vani e servizi, identificato al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 379, part. 651, sub 10.

B) REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Fino al 29 maggio 2024 lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare era quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto originariamente la costruzione, ovvero che ne ha legittimato la stessa, e, in aggiunta, da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

A partire dal 30 maggio 2024 lo stato legittimo è cambiato: le modifiche proposte dal D.L. 69/2024 semplificano il riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile, soprattutto nei casi in cui si è in presenza di difformità formali. Adesso lo stato legittimo può essere comprovato alternativamente in base al titolo originario che ha permesso la sua costruzione, oppure da quello conseguito in seguito ad eventuali interventi costruttivi sul medesimo.

Di seguito si riporta la nuova normativa per la verifica di legittimità urbanistica.

Art. 9-bis D.P.R. 380/01 – Stato legittimo degli immobili aggiornato al decreto salva casa

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche

amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello la stessa o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

C) IRREGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIE E CATASTALI COME DA CTU ANNO 2022

Si riporta quanto rilevato in sede di sopralluogo eseguito nell'anno 2022.

IRREGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DELL'APPARTAMENTO – ANNO 2022

“È stata accertata la presenza di una chiusura a veranda, di 5,36 mq circa, di parte del balcone con accesso dalla cucina, in assenza di titolo edilizio. Tale opera non è regolarizzabile in quanto comporta aumento di superficie utile residenziale e pertanto deve essere rimossa con rimessa in pristino dei luoghi. Il costo della rimessa in pristino è quantificabile in 1.000,00 euro, comprensivi di: smontaggio, ripristini, carico, trasporto e conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Risulta inoltre stata modificata la posizione della porta interna di accesso alla stanza uso studio (stanza con accesso al balcone - affaccio su Via Baldo degli Ubaldi) che è posta direttamente sull'ingresso, al posto della posizione in pianta catastale nel disimpegno davanti ai bagni. Tale opera interna difforme può essere regolarizzata mediante CILA in sanatoria del costo di 2.500,00 euro comprensiva di: onorari professionali, sanzione, diritti istruttoria e pratica variazione catastale con programma DOCFA di modifica planimetria catastale".

IRREGOLARITÀ CATASTALE DELL'APPARTAMENTO – ANNO 2022

"La planimetria dell'appartamento foglio 379, p.lla 651, sub 10 riporta la posizione della porta di accesso alla camera da letto (camera indicata con lettera "L", con accesso al balcone) dal disimpegno (della "zona notte") e non direttamente dall'ingresso, come nella realtà".

D) VERIFICA ANNO 2024 SANATORIA E/O REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ

D1 CHIUSURA A VERANDA DI BALCONE

Lo scrivente CTU aveva riportato, nella relazione depositata nell'anno 2022, la necessità di rimettere in pristino i luoghi per rimuovere l'abuso non sanabile costituito dalla chiusura a veranda (5,36 mq circa) di parte del balcone con accesso dalla cucina, in assenza di titolo edilizio; tale irregolarità non era sanabile in quanto comportava aumento di volume e superficie utile residenziale.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 21.10.2024 (cfr. rilievo fotografico foto n. 1, 2, 5 e 6), è stata verificata l'avvenuta rimozione del telaio in alluminio e vetro che determinava la chiusura del balcone – di tipologia descrivibile come una loggia delimitata da muri su tre lati e coperta dal solaio del sovrastante balcone.

Le parti attrice e convenuta - presenti al sopralluogo insieme ai rispettivi CTP nominati – hanno dichiarato che la rimozione del telaio in alluminio e vetro, che faceva sì che il

balcone fosse stato trasformato in veranda (con incremento della cubatura e della superficie residenziale), è stata eseguita senza depositare al Municipio competente di Roma Capitale la relativa pratica edilizia per rimessa in pristino dei luoghi.

La rimessa in pristino dei luoghi, in caso di opere che comportano variazioni dell'aspetto esteriore dell'edificio (facciata), rientra negli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RC) soggetti a SCIA (ex DIA), come riportato di seguito: *"Ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett.c del T.U.E., sono interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso".*

Nella tabella elaborata da Roma Capitale, Municipio Roma IX Urbanistica ed Edilizia Privata – Interventi edilizi, norme, procedure, modulistica, sanzioni, - Quadro sinottico comprendente le disposizioni in materia, di cui alla Circolare del Dipartimento P.A.U. prot. 19137 del 9.3.2012 (cfr. alleg. n. 3) si elencano, tra gli interventi di Restauro (RC) subordinati a SCIA, i seguenti interventi:

- 17. ripristino e restituzione dell'unità immobiliare e/o edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni;*
- 18. ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare, dell'aspetto esteriore dell'edificio, così come risulta dal titolo originario.*

La SCIA è necessaria per il ripristino in quanto con essa si assicura il Comune sulla correttezza dell'esecuzione delle opere dal punto di vista statico, sulla osservanza delle norme

di sicurezza nel cantiere di lavoro, sulla regolarità contributiva degli operai della ditta che esegue i lavori, sulla corretta gestione dei rifiuti di risulta, ecc.

In assenza o difformità dal titolo (dalla SCIA) sono previste sanzioni pecuniarie ed i procedimenti repressivi di cui alla LR 15/08, così come regolamentate dalla Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 44/2011 (cfr. alleg. n. 4), in relazione al:

- Sistema insediativo di PRG in cui ricade l'immobile;
- SUL dell'unità edilizia;
- Tipologia intervento.

Considerato che:

- a) il Sistema insediativo di PRG in cui ricade l'immobile è Città Consolidata – Tessuti T2 il quale corrisponde all'ex zone B di PRG (di cui al D.M. n. 1444/1968 art. 19 comma 1);
- b) l'unità abitativa presenta SUL (superficie) inferiore a 200 mq;
- c) la tipologia è per interventi edilizi eseguiti in assenza, o in difformità, della DIA di cui all'art. 22 comma 1 e 2 del D.P.R. n. 380/2001 (articolo 19 della legge n. 15/2008)
- d) Interventi di manutenzione straordinaria e restauro o risanamento conservativo;
- d) la sanzione ammonta a 1.500,00 Euro.

Da quanto sopra rilevato **vi è la possibilità che Roma Capitale, ove venga a conoscenza dell'abuso edilizio – mancata presentazione di SCIA per intervento di rimessa in pristino dei luoghi – richieda il pagamento di una sanzione pari a 1.500,00 Euro.**

D2 POSIZIONE PORTA INTERNA ACCESSO STANZA USO STUDIO

In base all'estratto del progetto edilizio dell'edificio, reperito presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica, Ufficio Archivio, depositato da parte attrice nel fascicolo informatico della causa (cfr. alleg. n. 1), si rileva quanto segue.

Nella planimetria del piano tipo del Progetto edilizio dell'edificio progetto originario (prot.19393 del 14 giugno 1971) depositato in Comune vi è un errore grafico di

rappresentazione dello stato dei luoghi consistente nella omessa indicazione grafica della porta di accesso dall'ingresso al disimpegno della zona notte. Tale errore grafico è riportato nella planimetria catastale. Come rilevato dal CTP attrice e, dopo avere eseguito le verifiche sull'elaborato grafico citato, pienamente condivisibile dallo scrivente CTU, trattasi di errore grafico in quanto, in assenza della suddetta porta, non sarebbe possibile accedere alla zona notte. **Non vi è pertanto difformità urbanistico edilizia per errata rappresentazione della posizione della porta dello studio.**

Per la correzione della planimetria catastale (rappresentazione grafica della corretta posizione della porta interna che dall'ingresso dell'appartamento conduce alla zona notte ed allo studio) è stata eseguita e depositata in Catasto la variazione catastale protocollo n. RM0452801/2023, con deposito di nuova planimetria dell'unità immobiliare urbana in causa, per Esatta Rappresentazione Grafica.

D3 ULTERIORE PRECISAZIONE

La planimetria catastale d'impianto dell'appartamento, depositata nell'anno 1972 (cfr. alleg. n. 5 della CTU 2022) e la planimetria del piano tipo del progetto edilizio dell'edificio depositato in Comune (cfr. alleg. n. 1) riportano la rappresentazione grafica del balcone accessibile dalla cucina unito al balcone accessibile dal soggiorno – senza disegnare la parete di divisione presente invece nello stato dei luoghi.

Il prospetto dell'edificio lato affaccio su rampa autorimessa (ad angolo con Via Baldo degli Ubaldi) del citato progetto edilizio originario approvato dal Comune (cfr. alleg. n. 2), invece, correttamente, riporta disegnato il muro di separazione del balcone tra lato accesso da cucina e lato accesso da salone, per tutti i piani e per tutte le scale dell'edificio – appartamento in causa compreso. Anche questo elemento è un errore grafico originario del progetto (nella planimetria piano tipo) e quindi la posizione di tale muro è regolare. In sede di presentazione di variazione catastale protocollo n. RM0452801/2023, - già descritta – il CTP Arch. Gianluca Lorenzale ha

correttamente provveduto a rettificare anche tale parte della planimetria con rappresentazione del muro esistente (e regolare) che separa parte del balcone di cucina con l'altra parte del balcone accessibile dal soggiorno.

E) CONCLUSIONI

Le risposte del CTU ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice sono, in sintesi, le seguenti:

L'appartamento in causa, successivamente agli interventi di rimessa in pristino dei luoghi e di aggiornamento catastale, eseguiti dal tecnico incaricato da parte attrice, come verificato direttamente con sopralluogo all'immobile e visura dei documenti depositati (copia estratto progetto edilizio originale dell'edificio e copia variazione catastale con relativa nuova planimetria), si presenta attualmente in condizioni di regolarità urbanistica edilizia e catastale.

Si rileva, altresì, la possibilità che Roma Capitale, ove venga a conoscenza dell'abuso edilizio – assenza di deposito al municipio competente di pratica edilizia SCIA per intervento edilizio di rimessa in pristino dei luoghi – richieda il pagamento di una sanzione pari a 1.500,00 Euro.

Ritenendo di aver risposto esaurientemente e con serena obiettività ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 2.12.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Agr. Flavio Massari)

firma digitale

Costituiscono parte integrante la relazione il verbale di perizia, il rilievo fotografico, l'elenco allegati e gli allegati.

ELENCO ALLEGATI

- 1) interventi di regolarizzazione immobile con allegati;
- 2) prospetto dell'edificio da estratto progetto edilizio in archivio;
- 3) schema interventi edilizi Comune di Roma Capitale;
- 4) Delibera Assemblea Capitolina n. 44/2011 – sanzioni di cui alla LR n. 15/2008.