

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 191/2007 R.G.

Ordinanza del 20/01/2023



Indice

1. Premessa _____ pag.2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza e risposte ai quesiti _____ pag.2

Allegati:

- All.1 Comunicazioni sopralluogo
- All.2 Verbale sopralluogo
- All.3 Documentazione fotografica
- All.4 Documentazione catastale
- All.5 Deliberazione del consiglio comunale e schema di convenzione
- All.6 Documentazione ufficio tecnico



1. Premessa

Con *Ordinanza* del 20/01/2023 la S.V.I. ha disposto quanto segue:

- [...] ritenuta l'opportunità, alla luce delle deduzioni di parte eseguita (si cfr. note del 25.3.2022 in ordine alla edificabilità del lotto di terreno distinto in N.C.T. al foglio n.58 particella n.876, già part. N.352 e n.425), di convocare a chiarimenti l'esperto stimatore nominato;
- ritenuto doversi onerare sin da ora l'esperto stimatore nominato ad avviare la procedura di frazionamento della particella 1139 (attesa l'avvenuta riduzione del pignoramento e conseguente liberazione di uno dei due immobili sulla stessa insistenti) [...].

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza e risposta ai quesiti

In relazione al mandato di cui in premessa, ho provveduto allo svolgimento delle attività necessarie allo scopo di ottemperare all'incarico.

➤ Edificabilità del lotto identificato catastalmente alla particella 876

Si riporta uno stralcio, che si ritiene significativo, della **Sentenza del TAR per il Lazio n.10349/2022 pubblicata il 20/07/2022.**

[...] E' costante in giurisprudenza l'affermazione secondo cui il rilascio del permesso di costruire in assenza dello strumento urbanistico attuativo rappresenta una deroga eccezionale alla regola generale e imperativa, scolpita dall'art. 9 del d.P.R. n. 380/2001, secondo cui il rilascio del titolo edilizio può essere legittimamente disposto solo dopo che si sia concluso il procedimento per la adozione dello strumento urbanistico attuativo e che lo stesso sia divenuto perfetto ed efficace, deroga la cui applicazione è subordinata al ricorrere di stringenti e rigorosi presupposti, tra i quali la presenza, nell'area da edificare, di tutte le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) previste dagli strumenti urbanistici (si veda, da ultimo, T.A.R. Lazio - Roma, sez. II *quater*, sent. n. 5917/2022).

Tra le deroghe al principio sancito dall'art. 9 del d.P.R. n. 380/2001 risiede la fattispecie del c.d. "lotto intercluso" che si realizza, secondo l'opinione largamente prevalente nel formante giurisprudenziale, "allorquando l'area edificabile di proprietà del richiedente: a) sia l'unica a non essere stata ancora edificata; b) si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni; c) sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), previste dagli strumenti urbanistici; d) sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al p.r.g. In sintesi, si consente l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedimentale per l'ente pubblico (cfr. Cons. St., sez. IV, 29 gennaio 2008, n. 268; sez. V, 3 marzo 2004, n. 1013; sez. IV, Sent., 10 giugno 2010, n. 3699). Quindi, lo strumento urbanistico deve considerarsi superfluo posto che è stata ormai raggiunta la piena edificazione e urbanizzazione della zona interessata, raggiungendo in tal modo la scopo e i risultati perseguiti dai piani esecutivi (i.e. piano

attuativo) (si esprime così Cons. St., sez. IV, sent. n. 5488/2014. Parimenti in termini, più recentemente, T.A.R. Lazio – Roma, sez. II *quater*, sent. n. 12665/2020)”

Quanto alla dimostrazione dell’effettiva superfluità della pianificazione attuativa al fine di dotare l’area delle opere di urbanizzazione occorrenti per consentire l’edificazione con intervento diretto, sempre la giurisprudenza ha precisato che *“In presenza di una normativa urbanistica generale che preveda per il rilascio del titolo edilizio in una determinata zona l’esistenza di un piano attuativo, non è consentito superare tale prescrizione facendo leva sulla situazione di sufficiente urbanizzazione della zona stessa. L’assenza del piano attuativo non è surrogabile con l’imposizione di opere di urbanizzazione all’atto del rilascio del titolo edilizio; l’obbligo dell’interessato di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione è idoneo, infatti, a sopperire solo alla mancanza fisica e materiale di tali opere ma non è in grado di colmare l’assenza dello strumento esecutivo. Non sono configurabili equipollenti al piano attuativo, circostanza questa che impedisce che in sede amministrativa o giurisdizionale possano essere effettuate indagini volte a verificare se sia tecnicamente possibile edificare vanificando la funzione del piano attuativo, la cui indefettibile approvazione, se ritardata, può essere stimolata dall’interessato con gli strumenti consentiti dal sistema”* (Cons. St., sent. n. n. 5488/2014, *cit*).

Dalle coordinate ermeneutiche sopra tratteggiate emerge come **la fattispecie del c.d. “lotto intercluso” costituisca un’evenienza del tutto eccezionale, subordinata alla dimostrazione che sussista una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall’attuazione del piano esecutivo, non essendo sufficiente, al fine di superare la preclusione rappresentata dalla mancata adozione della pianificazione attuativa, fare leva sulla situazione di sufficiente urbanizzazione della zona stessa. [...]**

Sempre riguardo l’edificabilità del lotto in questione si fa presente che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 27/07/2022 è stato approvato lo “schema di convenzione per la realizzazione di interventi soggetti a permessi di costruire convenzionati – Art.20 L.R. 16/2016” (cfr. Allegato 5).

A tal riguardo si riporta integralmente il contenuto dell’art.20 della L.R. 16/2016 *Norme in materia di permesso di costruire convenzionato*:

1. E’ ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l’approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all’articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, come introdotto dall’art.1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all’articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.
2. Nei casi di cui al comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate. Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l’adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell’ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione

è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale.

In ragione di quanto sopra, si fa presente che, secondo quanto è stato possibile riscontrare sui luoghi e dalle cartografie dei luoghi stessi, **il lotto in esame non è l'unico a non essere ancora edificato ed in merito alla dotazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risulta dal certificato di destinazione urbanistica**, rilasciato dal competente ufficio tecnico in data 25/02/2020 (ed allegato alla perizia depositata), **che** come contenuto all'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, *“Le sottozone individuate nelle tavole di piano col simbolo letterale **“BR/I”** sono aree di Monte Tauro già di fatto urbanizzate con edilizia residenziale mista, stagionale e permanente ma prive delle opportune attrezzature di urbanizzazione primaria e secondaria [...]”*

In ogni caso il permesso di costruire convenzionato, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale sopra citata, è subordinato all'accertamento della sussistenza, al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, delle opere di urbanizzazione. Tale accertamento è in capo all'Amministrazione competente.

➤ Frazionamento della particella 1139

In occasione del sopralluogo del 07/03/2023, finalizzato ad eseguire i rilevamenti necessari alla predisposizione del frazionamento, il [REDACTED] ha fatto rilevare (come si evince dal verbale che si allega) che il villino (oggetto di esclusivo [REDACTED]) è servito da una fossa settica che si trova al di fuori dell'area di pertinenza del villino stesso e che risulta [REDACTED] nell'area di pertinenza del locale commerciale, servito a sua volta, come affermato [REDACTED] da una ulteriore fossa settica, sempre ricadente nell'area di pertinenza del locale commerciale.

In merito alla fossa settica a servizio del villino [REDACTED] ha fatto altresì rilevare che l'accesso ai mezzi per il controllo e la manutenzione della fossa non può avvenire dal cancello dell'area di pertinenza del villino, per dimensioni e conformazione dell'area, bensì dal cancello di accesso dell'area di pertinenza del locale commerciale (cfr. Allegato 2).

Alla luce di quanto sopra, al fine di definire quanto più opportunamente possibile il frazionamento, in relazione agli impianti presenti a servizio dei fabbricati, ho proceduto alla disamina della documentazione tecnica già in mio possesso, acquisita in occasione della redazione della perizia di stima.

Considerato che nell'ambito della suddetta documentazione è presente l'autorizzazione allo scarico del 22/05/1997 che afferisce soltanto al fabbricato commerciale, per poter accertare se sono state rilasciate ulteriori autorizzazioni allo scarico riguardanti il villino, all'epoca non fornitemi o eventualmente rilasciate successivamente alle ricerche effettuate, ho proceduto, a seguito dell'autorizzazione della

S.V.I., ad un ulteriore accesso agli atti presso il competente ufficio comunale di Augusta, di cui al prot.n.0033621/2023.

Dalle ricerche eseguite è emersa la seguente documentazione, ad integrazione di quella già in precedenza acquisita (cfr. Allegato 6):

- l'Autorizzazione allo scarico protocollo n.14295 del 07/03/2011, afferente al fabbricato commerciale, in relazione alla variazione di destinazione d'uso dello stesso da "civile abitazione ad attività commerciale rilasciata in data 02/06/1997 (la data del cambio di destinazione d'uso del fabbricato è successiva al rilascio dell'autorizzazione allo scarico già contenuta nella perizia depositata e datata 22/05/1997);
- l'istanza di autorizzazione allo scarico (non si tratta di autorizzazione rilasciata) prot. n.43290 del 18/12/1987, riguardante il medesimo fabbricato sopra citato, oggi a destinazione commerciale (avente destinazione abitativa all'epoca dell'istanza).

Si allega la suddetta documentazione acquisita, corredata dai relativi elaborati grafici.

Non risulta alcuna autorizzazione allo scarico afferente il fabbricato adibito a villino.

A fronte dei risultati delle ricerche eseguite, ho provveduto alla formalizzazione del frazionamento, quasi interamente materializzato sui luoghi, prevalentemente tramite recinzioni con paletti e rete metallica (cfr. Allegato 3), definendolo anche in coerenza con i confini interni di cui ai progetti autorizzati riguardanti il fabbricato commerciale.

E' stato dunque presentato, nell'ambito del catasto fabbricati, secondo il modello unico di variazione catastale, il frazionamento del lotto identificato alla particella 1139, con l'attribuzione delle relative aree di pertinenza/di corte ai due fabbricati insistenti sul lotto stesso.

A tal riguardo si allegano le nuove visure catastali dei beni, l'elaborato planimetrico afferente alla particella 1139 e le planimetrie catastali dei due fabbricati (cfr. Allegato 4).

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero necessitare.

Siracusa, 19/06/2023

L'esperto incaricato
arch. Ilaria Alessandra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

