

TRIBUNALE DI FOGGIA

Oggetto/Tipo procedimento: Contenzioso Civile Numero di Ruolo

generale: 5060/2009 Giudice: RIGNANESE STEFANIA Attore

principale: [REDACTED] Conv. principale:

Ill.mo Giudice dr.ssa Stefania Rignanese

Io sottoscritto dottore agronomo Francesco Longo, iscritto all'albo dei dottori agronomi e dottori forestali della Provincia di Foggia al n°339, [REDACTED]

[REDACTED], il giorno 13/07/2017 con Posta Elettronica Certificata ricevevo copia del verbale nel quale, sotto il vincolo del già prestato giuramento, venivo da Lei nominato esperto nel contenzioso Civile citato in oggetto; mi veniva posto il seguente quesito:

*Dispone che il già nominato esperto dr. Agr. Francesco Longo (sotto il vincolo del già prestato giuramento), previo accesso all'immobile descriva l'attuale situazione di fatto dello stesso e in risposta alla istanza del 25/08/2016 della difesa [REDACTED] ed alle note del 11/7/2017 della difesa [REDACTED] chiarisca la situazione urbanistica anche con riferimento alle circostanze di cui alla perizia del Geom Giuseppe*



*Caliandro.*

*Nel caso di difformità indichi il tecnico se le stesse sono sanabili e le spese a tanto occorrenti.*

In data 13/10/2017, vista l'istanza depositata in data 9.10.2017 a firma [REDACTED] e preso atto delle motivazioni tecniche sottostanti alla richiesta già presentata in data 14.9.2017 (ma non sufficientemente motivata ai fini dell'accoglimento) il G.I dott. Rignanese revocava in parte il provvedimento del 24.9.2017 ed autorizzava lo scrivente ad avvalersi di un collaboratore come da istanza del 9.10.2017, evidenziando che lo stesso "sarà liquidato a vacanze da questo giudice".

#### **Indagini e sopralluoghi**

Per rispondere compiutamente ai quesiti così come formulati, io C.T.U., preliminarmente, ho eseguito uno studio approfondito dei fascicoli di parte

Successivamente, ho contattato il Geom. Caliandro per acquisire la documentazione prodotta dallo stesso, documentazione, tempestivamente, inviatami a mezzo mail.

Previo invio PEC del 27/09/17 alle parti, in data 2 ottobre ho dato inizio alle operazioni



[REDACTED]

Nell'occasione, dopo aver dato lettura ai presenti del quesito a me posto, effettuavo rilievi fotografici, alcune misurazioni ed un'analisi comparativa dei dati riportati nell'elaborato del geometra Giuseppe Caliandro.

Il Geometra Caliandro, nella medesima circostanza, poneva in evidenza che [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato [REDACTED], con atto a firma del Notaio [REDACTED], l'appartamento in villetta posto al primo piano, ripostiglio al piano secondo, i diritti sull'autorimessa posta al piano interrato, i diritti proporzionali sui giardini, lastrico solare e parti comuni, nonché la proprietà esclusiva del giardino sul retro dell'appartamento.

Lo stesso tecnico, inoltre, rimarcava che i su descritti immobili non hanno subito da parte degli acquirenti alcuna modifica, ne strutturale ne opere interne, nel rispetto dell'atto di acquisto.

Il Geom. Caliandro, ancora, mi consegnava:

- Copia autentica a colori dell'atto di



compravendita stipulato dal notaio [REDACTED]

completo di nota di trascrizione e degli allegati A e B,

- Progetto di villetta a P.T. e Primo piano approvato dalla Commissione Edilizia in data n17/09/1966 N. 478 e copia conforme - rilasciata il 30 marzo 2016 - del Nulla osta per la esecuzione dei lavori edili del 25 gennaio 1967,

- Planimetria catastale dell'appartamento al primo piano, Foglio 277, P.lla 189 sub 3, data presentazione 30/03/1971,

- Planimetria catastale del lastrico solare, Foglio 277, P.lla 189 sub 14, data presentazione 17/04/1981,

- Planimetria catastale del giardino mq. 135, Foglio 277, P.lla 189 sub 17, data presentazione 18/05/1981,

- Planimetria catastale del ripostiglio N. 1, Foglio 277, P.lla 189 sub 19, data presentazione 18/05/1981.

Con riferimento al proprio elaborato, il C.T.P mi elencava le difformità di tipo urbanistico e catastale, mi segnalava le carenze documentali in merito all'idoneità statica e sismica, l'assenza di conformità degli impianti (idrico, elettrico,



fognario) come pure la mancanza della comunicazione di fine lavori.

L'esperto incaricato dai resistenti, ancora, suggeriva di applicare in merito alle difformità progettuali (opere abusive) quanto previsto dal DPR 380/01 artt.34 e 36.

Autorizzato dalla dott. Rignanese ho dato incarico al Geom. Cosimo Damiano Buttacchio, in qualità di ausiliare (tra l'altro già incaricato per simili lavori nella precedente perizia), di provvedere alle ricerche presso il Comune di Cerignola e di collaborare con il sottoscritto relativamente agli aspetti urbanistici che attengono all'incarico; a tal proposito mi sono occupato di organizzare un incontro con l'ingegnere capo dell'Ufficio tecnico [REDACTED]

L'incontro ha poi avuto luogo il giorno martedì 17 ottobre; nell'occasione il Geom. Buttacchio acquisiva documentazione, informazioni e chiarimenti sulla situazione urbanistica dell'immobile in oggetto.

In data 06/11/2017, a mezzo PEC, trasmettevo alle parti in causa bozza della relazione.

In data 08/11/2017 inviavo al Geom Caliandro



specifica delle spese indicate in maniera sintetica nella bozza di relazione.

In data 21/11/2017, a mezzo PEC, ricevevo dall' [REDACTED] le controdeduzioni del tecnico di parte Geom. Giuseppe Caliandro.

Più volte mi sono incontrato con il Geom. Buttacchio per approfondire gli argomenti di stretta attinenza alla materia catastale e urbanistica.

#### **Risposta al quesito**

*.....descriva l'attuale situazione di fatto dello stesso.....*

Per quanto attiene allo stato di fatto dell'immobile, non sono state rilevate differenze sostanziali rispetto a quanto già descritto nella precedente valutazione di stima effettuata dallo scrivente, della quale riporto uno stralcio:

*"L'immobile oggetto di indagine ricade nel Comune di Cerignola e consiste in:*

*Appartamento per civile abitazione con ingresso dal cancello comune segnato dal civico n.°4 della Via Foligno situato al primo piano (secondo dopo quello rialzato). Allo stesso si accede da un ampio ingresso ed è costituito da sei vani, un ampio salone, due bagni e cucina.*



*Gli infissi esterni sono in legno mentre quelli interni sono in legno tamburato.*

*Per quanto concerne le finiture sono da ritenersi buone.*

*Di pertinenza dell'immobile, oltre ad un ripostiglio posto sul lastrico solare della superficie di 10,50 mq e metà del lastrico stesso, è adibita a giardino, interamente recintata, una superficie di circa 135 mq., cui si accede da un cancelletto adiacente al portone d'ingresso. Per accedere al predetto giardinetto bisogna attraversare una porzione comune di giardino, proprietà indivisa con la ditta [REDACTED] che collega la rampa che porta al box al succitato cancelletto.*

*Ulteriore pertinenza è un box, in comune con la ditta [REDACTED], cui si accede attraverso una rampa dalla Via Foligno 2, di circa 45 mq. Le rifiniture del box sono da ritenersi normali.*

*.....nel caso di difformità indichi il tecnico se le stesse sono sanabili e le spese a tanto occorrenti.....*

*Alla luce della nuova documentazione prodotta dal Geom. Caliandro - non fornitami a suo tempo dal Comune di Cerignola - e dell'incontro avvenuto con l'ingegnere capo [REDACTED] è*



possibile affermare, differentemente da quanto sottoscritto nel mio precedente elaborato di stima, che esistono alcune difformità, anche riscontrate all'esito del sopralluogo, riconducibili a:

1. l'aspetto urbanistico

- Le tramezzature interne
- L'assenza di balconi
- Mancanza di vano scala
- Mancanza del piano interrato
- Presenza di copertura con tetto a falde e conseguente
- Assenza di vani tecnici sul lastrico solare,

2. l'aspetto catastale

- Errata indicazione dei piani
- Errata indicazione dei giardini
- Errata attribuzione delle proprietà
- Mancato inserimento fabbricato in mappa

3. l'idoneità statica e sismica

4. la conformità degli impianti:

- Idrici
- Fognari
- Elettrici

Si evidenzia che il fabbricato in oggetto, cui è stato concesso NULLA-OSTA n. 14/R/67 del 25 gennaio 1967, risulta realizzato o, per meglio dire,



la cui edificazione ha avuto inizio anteriormente alla promulgazione della legge N. 765/1967 entrata in vigore dal 02/09/1967 e che il Comune di Cerignola - *privo di PRG non avendo applicato la L. 1150/1942* - ha adottato lo strumento urbanistico solo successivamente, nell'anno 1972.

All'esito dell'incontro tenuto con il dott. Ing. XXXXXXXXXX Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Cerignola, è emerso che, quanto realizzato a suo tempo nel Comune di Cerignola, oggi risulta essere ricompreso nella zona di PRG relativa alla TAV. 5.3.7 Azzonamento Centro Urbano - zona B/3 - 2.

Dunque, proprio dallo studio delle Norme Tecniche di Attuazione, che riportano quanto assentito o assentibile per le aree relative alla zonizzazione B/3 - 2, si deduce che **non si può procedere all'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001** e successive modifiche ed integrazioni, in quanto **non vi è conformità** al progetto originario:

- né all'epoca del NULLA-OSTA n. 14/R/67 del 25 gennaio 1967,

- né tantomeno al vigente Piano Regolatore Generale.



L'art. 36 comma 1 riporta:

*“In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.*

L'immobile, la cui edificazione - come già detto - ha avuto inizio anteriormente all'entrata in vigore della legge 765/1967, ad oggi, **non è sanabile** poiché, come si deduce dall'art. 17.4 delle N.T.A., l'indice di fabbricabilità massima - *if max* - è pari a 1,5 mc/mq, ampiamente assorbito dall'attuale corpo di fabbrica.

Difatti, il terreno di sedime e l'area circostante, Foglio 277 p.lla 189 e p.lla 1073, risultano allibrati al catasto rispettivamente con



area di mq. 400 e con area di mq. 361; l'insieme delle superfici origina un lotto di mq. 761.

Con gli indici di fabbricabilità attuali, risultano autorizzabili mc.  $1,5/\text{mq.} \times 761 \text{ mq.} =$  mc. 1.141,50, cubatura nettamente inferiore a quanto realizzato e presente di fatto.

Infatti, le misurate riportate dal Geom. G. Caliandro riportano una superficie lorda di ml.  $26,00 \times \text{ml. } 10,10 = \text{mq. } 262,60$ ; l'altezza all'estradosso dell'ultimo solaio risulta pari a mt. 8,50, pertanto, il volume reale del fabbricato è pari a  $\text{mq. } 262,60 \times \text{ml. } 8,50 = \text{mc. } 2.232,10 > \text{mc. } 1.141,50$  autorizzabile con il PRG in vigore.

**Concludendo, non risulta possibile procedere, in alcun modo, alla sanatoria per le opere realizzate senza autorizzazione, licenza, concessione o permesso di costruire.**

Chiarito quanto sopra, si analizza la fattibilità commerciale delle unità costituenti il corpo di fabbrica.

Prima del 1967 poteva esistere, fuori dal centro storico, un edificio privo di titolo abilitativo, perché la precedente Legge Urbanistica del 1942 n.1150 imponeva il titolo abilitativo solo per il "Centro Abitato", riferendosi a quel tempo al



Centro Storico, cosiddetta Zona A del PRG.

Questo non significa, però, che ogni immobile costruito prima di quella data sia vendibile senza alcun titolo; la legittimità urbanistica va comunque garantita, a scanso di equivoci, perché lo impone la legge.

Infatti, va sempre verificato che:

- l'immobile deve essere stato costruito al di fuori del centro abitato (di solito questo corrisponde all'attuale centro storico, zona A della zonizzazione comunale);

- deve essere dimostrabile che l'immobile sia stato costruito effettivamente prima del primo settembre 1967.

Una recente sentenza del T.A.R. di Milano (sentenza n. 373 del 07.02.2013) dimostra l'importanza di quest'ultimo assunto.

Si consideri che, per gli interventi anteriori al 1 settembre 1967, è valido l'atto nel quale, piuttosto che gli estremi della licenza, sia riportata o allegata apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (*a sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445*) nella quale venga attestato, per l'appunto,



l'avvenuto inizio dei lavori di costruzione sin da data anteriore al 1 settembre 1967.

È da evidenziare e sottolineare che la suddetta disposizione per gli "ante 1967" si applica soltanto per i fabbricati rurali e per quei fabbricati urbani posti in Comuni dove all'epoca non esisteva lo strumento urbanistico ovvero che fossero ubicati al di fuori del centro abitato come disposto dalla Legge Urbanistica n. 1150 del 1942.

Ciò trova riscontro nell'atto del Notaio [REDACTED]

[REDACTED]; infatti, al foglio 4 - pagina 7 - 5° comma - dal rigo 14 al rigo 21, il Notaio menziona che l'inizio dei lavori di costruzione è avvenuto in data anteriore al 01/09/1967, che i lavori sono stati ultimati il 30/08/1968 e che l'intero stabile venne dichiarato abitabile in data 31/05/1969.

Di questi ultimi due atti non vi è presenza alcuna nei fascicoli del Comune di Cerignola, ma quanto conta ai fini della commerciabilità, il dato di interesse esclusivo, è che la data di inizio lavori risulti antecedente al 01/09/1967.

Per l'agibilità, seppur mancante, si potrà procedere a nuova richiesta ai sensi dell'art. 35 L.47/85 che ha introdotto l'istituto della



certificazione di idoneità statica con accertamenti da eseguire come previsto dal D.M. del 15/05/1985.

A tal proposito, il Ministero dei Lavori Pubblici ha emanato un apposito decreto relativo agli accertamenti da eseguire, anche in deroga alle leggi antisismiche e normative tecniche allora vigenti (L. 1086/71, L. 64/74, e L. 219/1981), ma trattandosi di edifici antecedenti alla entrata in vigore delle legge 1086/71, si ricorre alla certificazione di idoneità ed al collaudo statico del fabbricato.

Si riporta di seguito un estratto dal "Dichiarazione di Idoneità statica: procedura e limiti applicativi" pubblicato dall' [REDACTED] che prende spunto e ispirazione da un articolo a firma di [REDACTED] dello studio tecnico [REDACTED]:

*"Il problema della Dichiarazione o certificazione di idoneità statica è costantemente emerso nel momento in cui gli immobili debbano dotarsi di nuova agibilità e risultino sprovvisti di collaudo statico per diversi motivi, primo tra tutti la sua edificazione anteriore alla L. 1086/71.*

*Nella nuova procedura di Segnalazione*



*Certificata di Agibilità, che in sostanza ricalca i contenuti di quella previgente, si evince solo la richiesta di collaudo statico, ma non si contempla nessun'altra alternativa.*

*Di fatto rapportandosi con la PA si è notato spesso la diffusa prassi che la Certificazione di idoneità statica possa essere applicata in luogo del collaudo statico per gli immobili sprovvisti di esso, sprovvisti di agibilità perché datati e perfino nelle procedure di accertamento di conformità in sanatoria.*

*Tornando sul tema, un professionista tecnico incaricato di produrre la certificazione di idoneità statica deve compiere una serie di adempimenti, che in linea di massima possono essere sintetizzati come segue:*

- ricognizione documentale;*
- controllo dei materiali;*
- verifiche dimensionali;*
- prove di carico pregresse ed eventuali nuove;*
- estensione verifiche a tutti gli interventi localizzati;*
- valutazione e verifica dei particolari costruttivi;*
- valutazione del comportamento delle azioni*



*sismiche.*”

In definitiva, l'immobile risulterebbe commerciabile in forza della data certa del Nulla Osta n 14/R/67 del 25 gennaio 1967 che attesta, senza ombra di dubbio, che l'edificazione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che tanto è stato dichiarato al Notaio

[REDACTED]

**Osservazioni alle controdeduzioni prodotte dal Geom. Giuseppe Caliandro**

Si premette che le osservazioni del C.T.P. trattano prevalentemente aspetti procedurali che riguardano gli atti di compravendita volontari e non trovano, generalmente, applicazione nei casi di trasferimento coattivo, come avviene appunto nelle vendite giudiziali.

Ciò detto, con riferimento alla prima controdeduzione del Geom. Caliandro, di cui alla pagina 2 dell'elaborato peritale, si fa riferimento al comma 1 bis dell'art. 29 della Legge n.52 del 1985.

Detto comma è stato aggiunto all'art. 29 della suddetta legge con effetto dal 1 luglio 2010; esso precisa che la dichiarazione di conformità da parte



dell'intestatario in merito alla corrispondenza allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie deve essere resa sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; lo stesso descrive, come anticipato, una procedura non pertinente alle finalità del mio incarico; conseguentemente, non è stata trattata nell'elaborato già prodotto dallo scrivente.

La norma prevede che *“Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, ...omissis... su fabbricati già esistenti, ...omissis..., devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.*

*La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.*

*Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri*



*immobiliari.”.*

Solo nell'ipotesi, non realistica, che il fabbricato oggetto di stima fosse oggetto di una compravendita di tipo non coattivo, tale dichiarazione potrebbe essere rilasciata, una volta effettuate le correzioni catastali necessarie e di seguito descritte nelle conclusioni del presente elaborato.

Per quanto attiene alle ulteriori osservazioni del Geom. Caliandro, che fanno riferimento alla recente sentenza della Cassazione n. 11628 del 26 marzo 2012, l'oggetto della richiesta del CTP non mi sembra pertinente ai quesiti posti dal Giudice al sottoscritto che, tra l'altro, ritiene di non essere deputato ad offrire chiarimenti in merito alla legittimità o nullità di un atto.

Ciononostante, posso però rilevare come tale Sentenza di Cassazione riguardi un atto di trasferimento che non aderisce al caso esame, in quanto è vero che il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, impone all'alienante di attestare la conformità dell'immobile oggetto della vendita, stabilendo che *"Gli atti tra i vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto il trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di*



*diritti reali, relativi ad edifici o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17.3.1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria",* ma nel caso esaminato dallo scrivente, pur in presenza di un atto che è stato stipulato nel 1986, l'oggetto della compravendita e la dichiarazione attengono inequivocabilmente ad un fabbricato i cui lavori di costruzione hanno avuto inizio nel 1967, e non esiste alcun atto che permetta di datare gli abusi riscontrati.

Per quanto attiene all'ultimo chiarimento richiesto dal C.T.P., in questo caso ci troviamo di fronte ad un adempimento amministrativo non trattato dal sottoscritto perché ritenuto marginale rispetto all'oggetto del quesito.

Ad ogni modo, in ottemperanza alla normativa vigente, presso il S.U.E. del comune di appartenenza territoriale va presentata una CILA, così come riportato nella Tab. A del Decreto legislativo n.222/2016 (SCIA) che ha introdotto, nel DPR 380/2016, l'art. 6 bis.

Tanto non è contemplato nei costi del totale complessivo, ma si può stimare una spesa totale,



comprensiva di diritti di segreteria, di circa € 1.000,00 oltre Cassa e IVA.

### CONCLUSIONI

All'esito delle indagini e degli accertamenti effettuati presso il Comune di Cerignola, è possibile concludere che:

1. l'opera realizzata è difforme dal Nulla Osta di progetto;

2. l'opera ricade nel nuovo PRG in Zona B3/2;

3. le N.T.A relative alla Zona B3/2 non consentono, con gli indici attuali, di aderire all'art. 36 del D.R.P. 380/2001 e s.m.i.;

4. il fabbricato risulta urbanisticamente e commercialmente godibile in virtù dell'accertata avvenuta costruzione (inizio dei lavori) in data antecedente al 01/09/1967;

5. che si dovrà procedere alla certificazione dell'idoneità statica ed al collaudo statico;

6. che si dovrà procedere all'adeguamento degli impianti ex legge 46/90.

Le spese necessarie per rendere agibile il fabbricato sono pari a € 8.813,93 escluso IVA così come da computo allegato.

Per le certificazioni di idoneità sismica e collaudo sismico-statico è necessaria l'opera di un



professionista abilitato e si ritiene che per le operazioni da espletare sia dovuto un'onorario presunto di circa € 5.000,00 oltre IVA, Cassa e spese

Inoltre, bisognerà procedere, prima di ogni passaggio di proprietà, alla corretta attribuzione delle intestazioni riportate in catasto, all'inserimento in mappa del fabbricato, all'allineamento cartografico della p.lla 189 del Foglio 277, alla correzione e alle variazioni planimetriche, all'esatta ubicazione del vano scala (BCNC), risolvere le difformità dell'interrato, del lastrico solare etc., con una spesa presunta di €5.000,00 oltre IVA, Cassa e spese di presentazione e registrazione.

Il totale di tutti costi di spesa indicati è pari a € 19.813,93 + IVA, Cassa e spese di presentazione e registrazione, quando dovute.

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Foggia, 04/12/2017

