

## **TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

### **Fallimento n. 02/2021 – XXXXXXXX**

A seguito dei chiarimenti richiesti dal Commissario Giudiziale, Dott. Gian Franco Sotgiu, il sottoscritto, previo accesso al Comune di Ozieri, ritiene di poter così determinare la quantificazione delle somme necessarie per sanare gli abusi rilevati:

Foglio 68 Mappale 2173 Sub. 1

---

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito di rilascio delle seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n°474/1985;
- C.E. n°236/1987;
- C.E. n°250/1990;
- C.E. n°1/1991 del 04/01/1991;
- Agibilità parziale n°6/1994 del 22/02/1994;
- C.E. n°4/1995 del 13/01/1995;
- DIA del 24/07/1996, prot. n°15716.

Il confronto fra lo stato di fatto e gli elaborati relativi alle concessioni dianzi elencate ha permesso di accertare la corrispondenza fra gli stessi, ad eccezione di modeste differenze nella suddivisione degli spazi interni del piano terra.

Per quanto concerne la parte di immobile destinata ad uffici, gli stessi, pur rispecchiando la stessa disposizione degli spazi interni e le dimensioni planimetriche, evidenziano un'altezza utile interna pari a mt. 2,30, e cioè inferiore a quella indicata in progetto pari a mt. 2,80, oltreché dell'altezza minima prevista dalle norme igienico-sanitarie per tale destinazione.

### **Attività necessarie**

L'abuso relativo alla diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile presentando pratica per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 della Legge 23/85, con una sanzione pari ad €. 500,00.

Per quanto concerne l'altezza degli uffici, la stessa non è sanabile, per cui sarà necessario utilizzare detti ambienti come magazzini e non uffici.

---

Foglio 68 Mappale 2173 Sub. 2

---

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito di rilascio delle seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n°190/1997 del 15/12/1997;
- C.E. n°96/2001 del 29/06/2001;
- C.E. n°144/2005 del 18/10/2005;
- Agibilità n°09/2006 del 26/06/2006.

Il confronto fra lo stato di fatto e gli elaborati relativi alle concessioni dianzi elencate ha permesso di accertare la corrispondenza fra gli stessi, con particolare riferimento agli elaborati grafici allegati all'ultima concessione edilizia (C.E. n°144/2005 del 18/10/2005).

Si evidenzia che sono state rilevate differenze nelle altezze utili interne, dovute ad un maggiore spessore dei solai che, comunque, non modificano l'altezza complessiva del fabbricato ed il volume dello stesso.

**Attività necessarie**

L'abuso relativo alle differenze nelle altezze utili interne è sanabile presentando pratica per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 della Legge 23/85, con una sanzione pari ad €. 500,00.

---

Foglio 68 Mappale 2102 Sub. 2

---

Il bene in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio del seguente titolo:

- Concessione Edilizia n° 9/85 del 01/02/1985

Il confronto fra lo stato di fatto e gli elaborati relativi alle concessioni dianzi elencate ha permesso di accertare la corrispondenza fra gli stessi, ad eccezione di modeste differenze nella suddivisione degli spazi interni del piano terra.

### **Attività necessarie**

L'abuso relativo alle modeste differenze nella suddivisione degli spazi interni, è sanabile presentando pratica per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 della Legge 23/85, con la sanzione già calcolata in precedenza, e cioè omnicomprensiva degli abusi per le modifiche interne sia della porzione censita al Foglio 68 Mappale 2102 Sub. 2 e sia di quella relativa al Foglio 68 Mappale 2173 Sub. 1

---

### Foglio 68 Mappale 2102 Sub. 7

---

La porzione in esame è stata realizzata a seguito del rilascio del seguente titolo edilizio :

- Concessione Edilizia n° 9/85 del 01/02/1985

Lo stato attuale rilevato in sopralluogo corrisponde allo stato assentito, ad eccezione di alcune modeste modifiche riguardanti la suddivisione degli spazi interni; oltre a ciò si rileva una differenza di sagoma nella parete del fabbricato controterra, dovuto probabilmente a diversi spessori di murature tra quelle previste e quelle effettivamente realizzate, senza che tale fattispecie autorizzi ad ipotizzare violazioni edilizie.

### **Attività necessarie**

L'abuso relativo alle modeste differenze nella suddivisione degli spazi interni, è sanabile presentando pratica per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 della Legge 23/85, con la sanzione già calcolata in precedenza, e cioè omnicomprensiva degli abusi per le modifiche interne sia delle porzioni censite al Foglio 68 Mappale 2102 Sub. 2 e sub. 7, e sia di quella relativa al Foglio 68 Mappale 2173 Sub. 1;

---

### Foglio 68 Mappale 2102 Sub. 8

---

La porzione immobiliare in esame è stata edificata a seguito del rilascio del seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia n° 9/85 del 01/02/1985

Lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo, ha permesso di rilevare la corrispondenza con gli elaborati di progetto, ad eccezione di alcune modifiche riguardanti la suddivisione degli spazi interni e le altezze interne pari a mt. 2,93 nel punto di maggior altezza della volta “a botte”, mentre da progetto, dette altezze, sono pari a mt. 3,20.

Detta differenza non comporta alcun illecito edilizio.

### **Attività necessarie**

L'abuso relativo alle modeste differenze nella suddivisione degli spazi interni, è sanabile presentando pratica per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 della Legge 23/85, con la sanzione già calcolata in precedenza, e cioè omnicomprensiva degli abusi per le modifiche interne sia delle porzioni censite al Foglio 68 Mappale 2102 Sub. 2, sub. 7 e sub.8, e sia di quella relativa al Foglio 68 Mappale 2173 Sub. 1.

A completamento delle spese è necessario prevedere quella relativa al tecnico che provveda a presentare la suddetta pratica per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 23/85, e cioè gli elaborati grafici che indichino tutte le modifiche interne non autorizzate, i maggiori spessori del solaio e delle murature, e modifichino la destinazione d'uso dei locali uffici in magazzini.

Il costo orientativo per la redazione della suddetta pratica, rapportata alle corpose dimensioni dello stabile, da ridisegnare e quotare per intero, si aggira sugli €. 5.000,00 circa oltre oneri previdenziali e fiscali, per un totale definitivo di €. 6.405,00.

Oltre a quanto sopra, sarà necessario eseguire la variazione catastale di n. 6 schede con un costo di €. 400,00/scheda + €. 300,00 di spese vive.

A questo punto è possibile proporre il seguente riepilogo delle spese:

Accertamento di conformità	€. 6.405,00
Sanzione	€. 1.000,00
Variazione catastale	€. 3.074,40

Spese catastali 6 x €. 50,00 = €. 300,00

Sommano complessivamente €. **10.779,40**

Diconsi euro diecimilasettecentosettantanove/40 che rappresentano, a parere dello scrivente, il costo complessivo per l'adeguamento urbanistico e catastale del complesso industriale caduto nell'odierno Fallimento.

Sassari 20.02.2024

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Giambattista Carboni