

ISTANZA

In Aggiornamento

Al Tribunale di Savona

La sottoscritta Elena Graziano Architetto

Residente in Località Certosa n°3

17055 Toirano (SV)

Tel/fax: 0182-98190

Cell.: 340 7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec: elena.graziano@archiworldpec.it

Oggetto: Causa RG 99/2022

Perizia di Stima dei beni immobiliari pignorati al Sign. Landi Luca

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone alla data odierna il giudice Relatore è il Dott. Davide Atzeni**

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott.Davide Atzeni**

Tribunale di Savona: causa n° **99/2022** promossa dal **Condominio Borgo Verde** di Villanova d'Albenga in qualità di creditrice procedente contro il **Sign. Landi Luca.**

La sottoscritta Arch. Elena Graziano, iscritta al n.877 dell'Albo degli Architetti della provincia di Savona, è stata nominata C.T.U., della causa indicata nell'oggetto, dal Giudice Dott. Luigi Acquarone all'udienza del **08/11/2022.**

In merito all'immobile oggetto della presente Procedura si relaziona quanto segue:

Così come indicato all' **Udienza del 7.2.2023** la scrivente CTU rilevava che l'immobile è inagibile ed inabitabile in quanto non vi sono le dimensioni minime di legge e che peraltro il problema può essere risolto mediante accorpamento di bene ad altro limitrofo con apertura di una porta e risoluzione finale della superficie necessaria per renderlo abitabile. Questa era una soluzione proposta dopo numerose sessioni della scrivente CTU con i Tecnici del Comune di Villanova. Comunque l'immobile è dotato di tutti gli impianti che la scrivente ha suggerito di far revisionare.

Alla luce del nuovo Decreto " Salva Casa", che è diventato Legge alla fine del mese di Luglio, la Scrivente ha ritenuto di inoltrare questa Istanza in Aggiornamento in vista anche dell'Udienza di Comparizioni delle Parti fissata da Vostra S.V.III.ma per l' **8.10.2024 ore 11.45**.

La scrivente consiglia un confronto con i tecnici del Comune di Villanova per togliere ogni ragionevole dubbio sulla vendita dell'immobile in oggetto, alla luce delle nuove normative edilizie che, come si evince dal Decreto " Salva Casa ", può, a parere della scrivente, oggi, avere la possibilità di essere venduto anche senza l'accorpamento ad appartamento limitrofo, azione che comporterebbe l'acquisto da parte dell'acquirente di un altro appartamento limitrofo per garantirne, alla fine dell'accorpamento, la metratura minima che, a quanto riportato nel Decreto, si fa corrispondere a **20 mq** per i monocali adibiti ad uso di una singola persona, dal momento che il monocale oggetto della presente vendita presenta una superficie commerciale di **23,67 mq, quindi dotato dei requisiti minimi di abitabilità richiesti dalle nuove normative vigenti che in sintesi vengono riportate qui di seguito.**

08/11/2022.Decreto Salva Casa 2024: cosa prevede e quando entra in vigore

La legge 105 "Salva Casa" è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n.175 del 27-7-2024 ed è entrata in vigore dal 28 luglio 2024.

Il **Decreto Salva Casa 2024** è diventato ufficialmente legge ed è stato dato, quindi, il via libera definitivo alla modifica delle regole abitative di un immobile, dalla destinazione d'uso degli immobili alle tolleranze. Ecco le maggiori novità.

Cosa prevede

Il **Decreto Salva Casa 2024** prevede, tra le altre cose, una misura largamente anticipata, cioè la sanatoria estesa agli **aumenti di cubatura e la possibilità di rendere abitabili quelle che sono state definite "mini-abitazioni"**. La legge interviene anche sulla cosiddetta **edilizia libera**, che semplifica l'iter burocratico per alcuni interventi all'interno delle abitazioni.

Quando entra in vigore?

Con l'approvazione definitiva da parte del Senato il **Decreto Salva Casa 2024** ha concluso il suo iter parlamentare ed **è diventato legge**.

Tolleranze

Cambiano le soglie di tolleranza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato fino al 24 maggio di quest'anno. Per quanto riguarda le tolleranze costruttive, con il **Decreto Salva Casa 2024**, parliamo ad esempio di interni che non rispettano le misure autorizzate in termini di altezza o cubature. Se realizzate entro il 24 maggio 2024, non avranno più bisogno di ottenere la sanatoria edilizia diventeranno automaticamente regolari. **Le soglie diventano le seguenti:**

- 2 % delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con

superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

- 3% per le superfici tra i 300 e i 500 metri quadrati;

- 4% per le superfici tra i 100 e i 300 metri quadrati;

- 5% per le superfici tra i 60 e i 100 metri quadrati.

Saranno invece considerate tolleranze esecutive aspetti come il minore dimensionamento dell'edificio o la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali.

Monolocali

Con il **Decreto Salva Casa 2024**, diventano abitabili i monolocali di **20 metri quadrati** (prima la misura minima era 28) se occupati da una sola persona, mentre in caso di due abitanti il minimo scende dagli attuali 38 a 28 metri. Diminuisce anche l'altezza minima consentita internamente, che passa da 2,70 a 2,40 metri. Ma attenzione, le ristrutturazioni dovranno rispettare i requisiti di igiene, ventilazione naturale, opportuna dimensione e tipologia delle finestre. Sono fatte salve le deroghe per corridoi, disimpegno, bagni, ripostigli e per i Comuni montani sopra i 1.000 metri.

Condomini

Ci si occupa anche dei condomini, per i quali eventuali difformità edilizie delle parti comuni non incideranno più sulle proprietà esclusive, e viceversa. In altre parole, **le difformità e gli abusi presenti nelle parti comuni di un condominio non potranno bloccare i lavori di riqualificazione di un appartamento**. Viceversa, le irregolarità di un appartamento non saranno sufficienti a bloccare la ristrutturazione delle parti comuni di un condominio.

Cambio d'uso

Per le singole unità immobiliari, il **mutamento di destinazione d'uso** è sempre consentito qualora sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Se per il cambio sono necessari lavori rientranti nell'edilizia libera, il cambio d'uso sarà considerato senza opere. Per il cambio senza opere sarà richiesta la SCIA, mentre per quello con opere sarà necessario essere in possesso del titolo per l'esecuzione.

Sanzioni

Addio alla "doppia conforme", il principio che attualmente subordina la possibilità di sanare un'opera sia al rispetto della normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia a quello della normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio. Per sanare sarà ora necessario che l'intervento sia in linea con la disciplina urbanistica vigente al momento della domanda. Per la SCIA in sanatoria, cioè la dichiarazione da presentare al proprio comune nel caso siano stati eseguiti lavori e opere di ristrutturazione in un immobile a livello strutturale senza averla preventivamente presentato la dichiarazione, la sanzione da pagare sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro, quindi inferiore a quanto previsto in precedenza. Oltre ad aver semplificato l'accertamento di conformità, con il **Decreto Salva Casa 2024**, sono stati **prorogati i termini per rimuovere gli abusi edilizi accertati**, da 90 a 240 i giorni, in presenza di comprovate esigenze di salute o gravi situazioni di disagio socio-economico.

I monocalci potranno scendere sotto la quota attuale (28 metri quadrati), fermandosi a 20 metri quadri, mentre i bilocali potranno passare dagli attuali 38 metri quadri a 28 metri quadri.

Il Decreto Salva Casa riduce le superfici minime per gli alloggi monostanza:
superficie $\geq 20 \text{ m}^2$, per monolocale a servizio di una persona;
superficie $\geq 28 \text{ m}^2$, per monolocale a servizio di due persone.

Un appartamento composto da una stanza principale con accesso diretto a una cucina e un bagno, anche se di dimensioni ridotte, rientra perfettamente nella definizione di **monolocale**. **Accessori:** Cucina e bagno, anche se di dimensioni contenute, sono sempre presenti e direttamente accessibili dall'ambiente principale.

Ci si rimette alla S.V.III.ma per ulteriori direttive ed eventuali integrazioni.

Luogo
Toirano

Data 31.08.2024

Il CTU
Elena Graziano Architetto

