

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA**  
*relativa all'espropriazione immobiliare*  
*promossa da*  
“  
*contro*

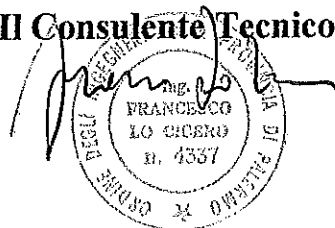
*R. Es. 1030/95*

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

***G.ES.:Dott.ssa***

Palermo, Luglio 2005

**Il Consulente Tecnico**





## RELAZIONE

La presente relazione, integrativa della consulenza depositata nel mese di marzo 2003, è stata redatta dallo scrivente Ing. \_\_\_\_\_, su richiamo del G.Es. Dott.ssa \_\_\_\_\_ al fine di rispondere al quesito relativo al calcolo degli oneri di sanatoria dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo promosso da "\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (R.ES. 1030/95).

L'immobile in questione consiste in un edificio a due elevazioni fuori terra (p. rialzato e p. primo) oltre piano cantinato, sito in Palermo, Viale Regione Siciliana, n.1899, adibito ad attività commerciale.

L'immobile è stato realizzato abusivamente nel 1983. Nel 1987 è stata presentata istanza di sanatoria dal sig. \_\_\_\_\_ la sanatoria è stata denegata dal Comune ed a tale diniego è seguita un' ordinanza di demolizione, mai posta in essere dall'Amm.ne Comunale.

Alla luce di quanto sopra indicato, risulta che, per sanare l'immobile è possibile fare ricorso all'art. 40, comma quinto, della L. 47/85 che, così come sostituito dal secondo comma dell'art.7 della L.13.03.1988 n.68, recita:” *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*”.

Gli oneri in oggetto comprendono, in particolare, l'oblazione ed i cosiddetti oneri concessori (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione); per il calcolo di tali oneri si fa riferimento agli indici dell'ultima legge di sanatoria vigente all'atto della presentazione

dell'istanza che, in questo caso, è la legge 24 novembre 2003 n.326 (di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n.269).

Questa all'art. 32, comma 25 così recita:” *Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n.724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 mc”.*

Come si evince dal citato comma di legge, ad oggi, non è consentito sanare immobili di nuova costruzione a destinazione diversa da quella residenziale, ed in ogni caso il limite di cubatura massimo consentito è indicato in 3000 mc.

Tuttavia, nelle more che le Regioni emanassero nuove leggi e fissassero i limiti per il condono sul proprio territorio, l'Assessore Reg.Le Territorio e Ambiente emanava la circolare n.3 del 05.03.2004 che, in accordo con la circolare del Ministero dei Lavori pubblici n.2241/UL del 17.06.1995, riteneva valida l'estensione della sanatoria anche ai manufatti di ogni tipo e riteneva di applicare il limite volumetrico alle sole costruzioni a carattere residenziale e non a quelle destinate ad altri usi.

Però, sino ad oggi, a tale provvedimento non è seguita l'emanazione di una legge regionale apposita, e, pertanto, lo stesso non è stato recepito da tutti i comuni, fra cui il Comune di Palermo che, con una disposizione interna, ha ritenuto di dover fare

riferimento alla disciplina statale, in attesa che la Regione provvedesse in tal senso.

Per quanto sopra esposto, per il calcolo degli oneri, nel caso in questione, non è consentito riferirsi all'ultima legge di sanatoria, bensì alla precedente, ovvero all'art.39 della Legge 23 dicembre 1994 n.724.

Ai sensi del sopra citato articolo, così come confermato dai tecnici del comune con cui lo scrivente ha avuto un colloquio, si prevede il pagamento di un'oblazione pari a £.162.000/mq (pari a 83,66 €/mq); per quanto concerne, invece, il calcolo degli oneri di urbanizzazione si moltiplica la superficie del lotto su cui insiste l'immobile per l'importo di £.31.404/mq (pari ad € 16,22) e la superficie lorda dell'immobile (per ciascun piano) per l'importo di £.90.996/mq (pari ad € 46,99).

Il costo di costruzione si calcola considerando l'aliquota del 10% del costo di realizzazione dell'edificio, così come dedotto dal computo metrico estimativo dei relativi lavori, redatto applicando i prezzi unitari del Prezziario Regionale Opere Pubbliche per l'anno 1995.

Sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione, come sopra calcolati, sono da ridurre del 50%.

In definitiva, considerato che la superficie del lotto interessato è pari a 324,00 mq, che la superficie complessiva dell'immobile (tutti e tre i piani) è pari a 566,40 mq e che il costo di massima stimato per la costruzione dell'edificio (Prezziario 95) ammonta ad € 292.521,18, è possibile desumere l'importo totale da corrispondere dalla sommatoria dei seguenti risultati:

- **Oblazione:**  $€ 83,66 \times 566,40 = € 47.385,02$
- **Oneri di urbanizzazione:**  $€ 16,22 \times 324,00 \times 0,50 = € 2627,64$
- **Oneri di urbanizzazione:**  $€ 46,99 \times 566,40 \times 0,50 = € 13.307,56$
- **Costo di costruzione:**  $€ 292.521,18 \times 0,10 \times 0,50 = € 14.626,05$

Gli oneri complessivi da corrispondere risultano, pertanto, così determinati:

€ 47385,02 + € 2627,64 + € 13307,56 + € 14.626,05 = € 77.946,27.


E' opportuno sottolineare che, di recente, dai mezzi d'informazione pubblica si è appreso il fatto che la Regione sta provvedendo ad emettere un provvedimento definitivo sulla sanatoria, che preveda anche l'inclusione, senza limiti, degli immobili a destinazione diversa da quella residenziale. Pertanto, se il trasferimento dell'immobile, nell'ambito della presente procedura, si concretizzasse dopo tale avvenimento, per la regolarizzazione dello stesso si dovrebbe fare riferimento agli indici fissati da quest'ultima legge, ovvero, un'oblazione di 150,00 €/mq ed oneri concessori pari a 89,00 €/mq.

In definitiva, in questo caso, l'importo totale da pagare risulterebbe, complessivamente, pari a 239,00 €/mq x 566,40 mq = € 135.369,60.

Ritenendo di aver compiutamente adempiuto all'incarico conferitomi, rimango, comunque, a disposizione del G.ES. per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Palermo, Luglio 2005

Il Consulente Tecnico

DEPOSITATO

il 26/7/05

Il Cancelliere CI

Angela Tubiolo

V. sempre al edilizia  
procedente tecnica di 30 per eventual  
onore e - Seccu'el -  
P. S. 3 x 05

Depositato in Camera di Commercio  
il 11 OTT 2005  
IL CANCELLIERE  
Enza Maria Concetta

