

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Sezione Fallimentare

OGGETTO: Integrazione alla C.T.U. relativamente alla Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 -

La presente nota fa seguito alla richiesta del Curatore fallimentare dott. Alberto Ceresa ed integra la C.T.U. della scrivente, già depositata in data 13/04/2023 all'indirizzo PEC lg5.2022cagliari@pecliquidazionigiudiziali.it, al fine di meglio specificare la sanabilità di alcune unità immobiliari e gli eventuali oneri da versare.

Trattasi nello specifico di cinque unità immobiliari oggetto della Liquidazione Giudiziale n. 5/2022, quattro delle quali poste al piano terra ed una al piano quarto, sprovviste di agibilità, in quanto non incluse nel Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Bosa con prot. n. 5936 del 26/05/2010.

Le unità di cui sopra sono di seguito elencate:

- Foglio 37 Particella 945 Sub 6, cat. C/1, piano terra;
- Foglio 37 Particella 945 Sub 16, cat. C/1, piano terra;
- Foglio 37 Particella 947 Sub 13, cat. C/1, piano terra;
- Foglio 37 Particella 945 Sub 7, cat. C/1, piano terra;
- Foglio 37 Particella 945 Sub 36, cat. A/2, piano quarto.

La C.T.U. depositata in data 13/04/2023, a seguito di accertamenti, riportava esplicitamente per le cinque unità immobiliari sia la dicitura “l'immobile non risulta agibile” sia le difformità riscontrate in corso di sopralluogo.

Come richiesto dal Curatore, al fine di indicare puntualmente gli oneri da versare per la sanabilità delle unità immobiliari al momento non agibili la scrivente ha provveduto ad inoltrare una nota PEC al Comune di Bosa in data 27/04/2023, con il seguente testo:

“Gent.mo Geom. G. Obinu,

... (omissis) ...

Colgo l'occasione per chiederle quali siano le procedure da seguirsi presso il Comune di Bosa ed i relativi costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e conseguente rilascio dell'agibilità per quelle unità immobiliari in difformità dalle autorizzazioni comunali e al momento prive del certificato di agibilità, in quanto escluse dal Certificato di Abitabilità agli atti al prot n. 5936 del 26/05/2010.

Trattasi nello specifico delle unità immobiliari poste al piano terra (locali commerciali attualmente al rustico e in difformità dagli elaborati progettuali autorizzati con C.E. n. 8/2008 per distribuzione interna, fusione e/o divisione) e al piano quarto (abitazione alla quale è stato accorpato un ampio terrazzo che negli elaborati C.E. n. 27/2009 è identificato come sottotetto con copertura a due falde).

*La prego di voler cortesemente fornire tutte le indicazioni ed i dati richiesti così da consentirmi di poter rispondere puntualmente alla richiesta di integrazione della mia perizia, già trasmessa da parte del Curatore.
... (omissis) ... ”*

Il Comune di Bosa, in risposta a quanto richiesto, in data 17/05/2023 trasmetteva una nota PEC riportante quanto di seguito inserito nel virgolettato:

“In riscontro alla nota di pari oggetto pervenuta in data 29.04.2023, si comunica che per le difformità che lei ha riscontrato potrà essere presentata una richiesta di accertamento di conformità che comprenda la sanatoria delle opere accertabili e la rimessa in pristino delle opere non sanabili (vedi copertura piano quarto). I costi necessari, oltre ai bolli (n° 2) e ai diritti di segreteria, sono quello relativi agli oneri concessori che dovranno essere quantificati, sulla base dell'Art. 36 del 380/01, pari al doppio di quello dovuto (10% del computo delle opere realizzate in difformità) e in ogni caso con un minimo di € 516,00.

Omissis

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. 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.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista

dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Omissis

Per quanto riguarda l'agibilità, una volta concluso l'iter dell'accertamento, dovrà essere presentata la pratica per il completamento delle parti a rustico e delle rimesse in pristino; solo successivamente alla fine dei lavori si potrà presentare la dichiarazione autocertificata dell'agibilità allo sportello SUAPE, previo accatastamento delle unità immobiliari completate e con le dichiarazioni di conformità necessarie.

I costi relativi all'agibilità sono quantificabili in € 100,00 per la prima unità e € 50,00 per ogni unità immobiliare aggiuntiva, oltre alle marche da bollo e ai diritti di segreteria dello sportello SUAPE.

Si allegano inoltre le scansioni delle tabelle richieste.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore richiesta di documentazione integrativa o chiarimenti.

Tanto per quanto dovuto.

Il responsabile del procedimento

(Geom. Giuseppe Obinu)°.

Pertanto, anche sulla base delle indicazioni ricevute dal Comune di Bosa è pacifico che per ogni pratica sarà necessario predisporre la pratica SUAPE, l'accatastamento e l'agibilità e quindi sostenere sia il costo degli oneri sia quello relativo all'affidamento di un incarico professionale ad un Tecnico abilitato. La nota del Comune richiama peraltro i costi fissi degli oneri da sostenere con il Comune stesso. A questi dovranno essere aggiunti gli oneri per l'accatastamento, pari a Euro 50,00 per ciascuna planimetria catastale aggiornata.

Come già descritto nella C.T.U., tre delle quattro unità poste al piano terra sono allo stato di rustico e sarà necessario procedere all'ultimazione dei lavori in ciascuna di tali tre unità. Pertanto, ci saranno da sostenere dei costi che possono essere definiti solo previo computo metrico e che chiaramente dipenderanno, in parte, dalle scelte del committente.

Infine, la scrivente ha provveduto a richiedere ad un'impresa edile un preventivo con lo scopo di verificare le spese da sostenere per la rimessa in pristino delle opere non sanabili, più specificatamente per la realizzazione *ex novo* di una copertura a due falde da erigersi al piano quarto del fabbricato, nel tratto di terrazzo non conforme con gli elaborati grafici autorizzati. Tale preventivo veniva fornito dalla ditta "3G Costruzioni Edili S.r.l.", alla data del 30/06/2023 e riportava un importo di Euro 25.957,00 (IVA esclusa) inclusivo di manodopera

e fornitura di materiali (travi lamellari, travi trasversali portanti, perlinato, piastre metalliche, impermeabilizzazione, tegole, canali di gronda, camion gru, ...).

Pertanto, ritenuto congruo il preventivo acquisito, a parere delle scrivente C.T.U., i costi da sostenere per la realizzazione di tale opera si aggirano intorno ad Euro 30.000,00 e la spesa per la realizzazione della nuova copertura dovrà essere ripartita su tutte le unità del fabbricato, quantomeno su quelle sottostanti la copertura.

Con osservanza,

Sassari 31/08/2023

Il CTU

Arch. Antonella Solinas