

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA – UFFICIO FALLIMENTI –
R. FALL. N. 623/2000 – FALL. [REDACTED]”**

Giudice Delegato Dott. Matteo Torretta

Procedura R. Fall.623/2000

Oggetto: Verifica e Valutazione immobili in Bonifati alla contrada Sparvasile e Sangineto in località le Crete.

TRIBUNALE DI PAOLA

Fallimento [REDACTED] n. 623/2000

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Rende 12/05/2023

Stimatore
Ing. Fabiana Silvestri

Ing. Fabiana Silvestri – IV trav. Via Kennedy, 26 – Rende (CS) – tel. 3290845349 – mail:

fabiana.silvestri@imasweb.it; pec: fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu

Firmato Da: Silvestri Fabiana Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 16cbb1fea8bcd6f4b4fce92f5512d7 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e99

Firmato Da: TORRETTA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44680d65cfb1862316957f5fb26a865d



1. Premessa.....	2
2. Sopralluogo	2
1°Quesito. Verificare lo stato attuale dei beni che compongono la massa attiva e la loro corrispondenza a quanto descritto dal CTU nel giudizio di divisione.....	3
2°Quesito. Quantificare le spese necessarie per l'accatamento.....	3
3°Quesito. Descrivere la situazione urbanistica dei beni	3
3. Risposte	3
3.1 Verificare lo stato attuale dei beni che compongono la massa attiva e la loro corrispondenza a quanto descritto dal CTU nel giudizio di divisione	3
3.2 Secondo quesito: Quantificare le spese necessarie per l'accatamento dell'immobile al foglio 24 part. 1311 Sub 6.....	6
3.3 Quesito 3: Descrivere la situazione urbanistica dei beni	8
3.3.1 Situazione urbanistica immobili comune di Bonifati, lotto 1-2-3-4	8
3.3.2 Situazione urbanistica Lotto 1- app.to al piano terra Foglio 11 part. 368 Sub1	9
3.3.3 Situazione urbanistica Lotto 2 – Foglio 11 part. 368 Sub2	10
3.3.4 Situazione urbanistica Lotto 3 – app.to Foglio 11 part. 368 Sub3	10
3.3.5 Situazione urbanistica Lotto 4 – app.to Foglio 11 part.368 Sub4	10
3.3.6 Situazione urbanistica Lotto 9 – Magazzino Foglio 24 part. 1311 Sub 6.	11
3.3.7 Conclusioni analisi urbanistica Magazzino lotto 9	12

1. Premessa

La sottoscritta Ing. Fabiana Silvestri nata a Praia a Mare il 23/05/1979, residente in IV trav. Via Kennedy, 24 Rende. Regolarmente iscritta all'albo degli ingegneri di Cosenza n. 6071. Riceve incarico di Stimatore per gli immobili del Fallimento n. 623/2000 – "Guardia Daniele" dal Giudice Delegato, del Tribunale Ordinario di Paola, Matteo Torretta in data 20/12/2022. Con i seguenti quesiti:

Si richiede stima dello stato attuale dei beni che compongono la massa attiva e la loro corrispondenza a quanto descritto dal CTU nel giudizio di divisione, nonché di quantificare le spese necessarie per l'accatastamento e di descrivere la situazione urbanistica degli stessi beni.

2. Sopralluogo

Il giorno 10/01/2023 alle ore 10.15 la sottoscritta ha iniziato (come da verbale del sopralluogo) la ricognizione degli immobili che costituiscono massa attiva, recandosi sul luogo con la curatrice dott.ssa Sara Stamati, al fine di verificare lo stato attuale dei beni che compongono la massa attiva e la loro corrispondenza a quanto descritto dal CTU nel giudizio di divisione, nonché di quantificare le spese necessarie per l'accatastamento e di descrivere la situazione urbanistica degli stessi beni.

Al sopralluogo ha preso parte l'avv. [REDACTED], figlio di [REDACTED], perché impossibilitato per problemi di salute.

Il primo sopralluogo è avvenuto nel comune di Bonifati all'indirizzo via Sparvasile, degli immobili:

- Lotto 1: Appartamento foglio 11 part. 368 sub 1 Cat A/7
- Lotto 2: Locale deposito foglio 11 part. 368 sub 2 Cat C/2
- Lotto 3: Appartamento foglio 11 part. 368 sub 3 Cat A/7
- Lotto 4: Appartamento foglio 11 part. 368 sub 4 Cat A/7

In seguito alla località "Le Crete" nel comune di Sanginetto per l'immobile:

- Lotto 9: Locale deposito foglio P/24 part. 1311 sub 6 Cat C/2

Quesiti

1°Quesito. Verificare lo stato attuale dei beni che compongono la massa attiva e la loro corrispondenza a quanto descritto dal CTU nel giudizio di divisione

2°Quesito. Quantificare le spese necessarie per l'accatastamento

3°Quesito. Descrivere la situazione urbanistica dei beni

3. Risposte

3.1 Verificare lo stato attuale dei beni che compongono la massa attiva e la loro corrispondenza a quanto descritto dal CTU nel giudizio di divisione

a) Definizione degli immobili

- Appartamento Foglio 11 part. 368 sub 1 Cat A/7 (Comune di Bonifati identificato come Lotto 1)
- Locale deposito Foglio 11 part. 368 sub 2 Cat C/2(Comune di Bonifati identificato come Lotto 2)
- Appartamento Foglio 11 part. 368 sub 3 Cat A/7(Comune di Bonifati identificato come Lotto 3)
- Appartamento Foglio 11 part. 368 sub 4 Cat A/7(Comune di Bonifati identificato come Lotto 4)
- Locale deposito Foglio P/24 part. 1311 sub 6 Cat C/2(Comune di Sanginetto identificato come Lotto 9)

Gli immobili afferenti ai lotti 1-2-3-4 sono tutti compresi all'interno di un edificio costituito da 3 pft, composti da un PT, un primo piano e un sottotetto. La struttura è in muratura, ed è stata realizzata negli anni 1964/65, non vi è nessun rilascio di concessione edilizia al comune di Bonifati, ma è presente copia dell'atto notorio redatto dinnanzi all'allora Pretura di Belvedere Marittimo, Sig. XXXXXXXXXX, come riportato in perizia esperto CTU Geom. Biagio Siciliani, del 11.03.2004 (allegato 44).

b) Stato attuale degli immobili: Appartamento foglio 11 part. 368 sub 1 Cat A/7

Gli immobili afferenti ai lotti 1-2-3-4 sono tutti compresi all'interno di un edificio costituito da 3 pft, composti da un PT, un primo piano e un sottotetto.

L'appartamento al piano terra ha ingresso da un portico che si estende per tutta la lunghezza della facciata ovest della palazzina. All'ingresso si risolve un corridoio da cui si accede a due stanze, una sulla sinistra e una sulla destra.

La stanza sulla sinistra ha accesso ad un piccolo bagno che all'epoca della relazione del CTU era una lavanderia, ma non si può asserire che sia un ambiente ristrutturato, si evince dalle finiture delle maioliche, che il locale è stato semplicemente convertito in bagno. Si nota il rifacimento del pavimento e la pitturazione delle pareti, sia del corridoio che della stanza con il bagno.

Dall'altra stanza, quella sulla destra dal corridoio si accedeva all'altra ala della casa posta sul lato est, ma l'accesso è stato chiuso con cartongesso, non avendo quindi più accesso alle altre stanze, sono stati così definiti due ambienti separati e indipendenti dell'appartamento.

La zona est dell'appartamento ha accesso autonomo, e versa in condizioni di pessima manutenzione, cioè risulta abbandonata e fatiscente. Presenta numerosi problemi di infiltrazioni di acqua dal terreno, spaccature di intonaci e anche spaccature strutturali, rotture a pavimenti e fuoriuscite di pezzi di tubazioni. Come riportato dal CTU necessita di una radicale ristrutturazione in ogni sua parte, infissi, impianti, pavimenti, etc. la planimetria dell'appartamento risulta invariata nella forma e nelle dimensioni salvo per la chiusura della porta di accesso interna che collegava il lato ovest a quello est della casa, definendo in questo modo due ambienti indipendenti.

c) Lotto2 - locale deposito foglio 11 part. 368 sub 2 Cat C/2(Comune di Bonifati)

Il locale deposito al piano terra che ha accesso dal lato nord dello stabile risulta in condizioni di modesta manutenzione, si sono rilevati problemi di infiltrazioni di acqua principalmente dal terreno, rotture sulle pareti, anche strutturali. La planimetria per questo locale risulta invariata da quella riportata in perizia dal CTU.

d) Lotto3 app.to foglio 11 part. 368 sub 3 Cat A/7(Comune di Bonifati)

L'appartamento al primo piano ha due accessi uno da un vano scala coperto posto sul lato nord con accesso dal portico al piano terra, quindi che costeggia in altezza lo stabile, l'altra scala invece è scoperta ed è posta sul lato sud dello stabile.

Procedendo dalla scala del lato nord, l'ingresso all'appartamento si risolve attraverso un portico chiuso che si estende lungo tutta la facciata ovest dell'appartamento. L'ingresso è composto da un salotto – cucina, 5 vani e due servizi. Il bagno padronale nella zona giorno risulta di fattura più recente rispetto al resto della casa, che ha fatture risalenti a circa metà degli anni 80, così come evidenziato pure in perizia dal CTU, quindi la situazione rimane immutata.

La planimetria dell'appartamento risulta invariata dalla planimetria allegata in perizia. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano modeste, anche se bisogna rilevare problemi al soffitto, in cui gli intonaci presentano crepe rilevanti e lo scollamento dei controsoffitti, inoltre, si presentano anche crepe nei pavimenti e problemi di infiltrazioni di acqua esterna e dal piano superiore. Persiane e infissi risultano di pessima fattura e usurati dal tempo.

e) Lotto4 app.to foglio 11 part. 368 sub 4 cat A/7(Comune di Bonifati)

L'appartamento posto al secondo piano, chiamato in perizia sottotetto, ha accesso anch'esso dal vano scala posta sul lato nord dello stabile. L'appartamento risulta ristrutturato, ma questo era già stato evidenziato in perizia dal CTU. È caratterizzato da un ingresso soggiorno – cucina, in cui però la cucina non risulta installata, 4 vani oltre a doppi servizi anche se una stanza in particolare risulta di dimensioni proprio minime. Ha accesso a due ampi balconi, uno sul lato ovest che costeggia tutta la facciata lato ovest, e anche sul lato sud, anche se risulta di dimensioni ridotte, inoltre ha accesso ad un altro balcone lato nord, e lato est seppur più piccoli. La planimetria dell'appartamento risulta invariata rispetto a quella riportata in perizia. Le condizioni di questo appartamento risultano buone, gli infissi sono di legno.

f) Lotto 9 magazzino foglio P/24 part. 1311 sub 6 Cat C/2(Comune di Sanginetto)

Il locale deposito è ubicato nella parte del seminterrato dello stabile in muratura formato da 2 piani fuori terra.

Il magazzino risulta in pessime condizioni di conservazione in quanto presenta la controsoffittatura completamente rovinata e staccata dal soffitto, con al di sotto importanti infiltrazioni di acqua dal piano superiore. Le pareti sono in parte ad intonaco ed in parte rivestite di piastrelle. La planimetria corretta è quella riportata in perizia dal CTU come *planimetria di fatto*, che differisce completamente dalla planimetria catastale, sia come dimensioni che come distribuzione degli spazi interni, quindi risulta necessario l'aggiornamento di quest'ultima presso l'Agenzia del Territorio. Quest'ultimo consisterà in un frazionamento dell'immobile riportato come Foglio 24 part. 1311 Sub 6, ma dovrà essere diviso in due sub diversi e uno dei due corrisponderà catastalmente al locale deposito che si sta considerando di fatto.

Il locale ha accesso dal lato ovest dello stabile ed è fornito di un servizio.

3.2 Secondo quesito: Quantificare le spese necessarie per l'accatastamento dell'immobile al Foglio 24 part. 1311 Sub 6

Il CTU nella relazione di perizia tecnica degli immobili ha evidenziato un frazionamento di fatto del locale deposito a cui non corrisponde nessuna pratica catastale.

Lo stato attuale dell'immobile, quindi richiede un frazionamento catastale in due unità distinte, e questo frazionamento ai sensi del DPR 380/2001 deve corrispondere una pratica edilizia da depositare in comune, a cui corrisponde il frazionamento urbanistico.

In sintesi, il frazionamento catastale consiste nella registrazione - presso gli uffici del Catasto - della suddivisione di un'unità immobiliare in due o più parti indipendenti e nell'assegnazione sulla mappa catastale di un nuovo subalterno per ciascuna nuova entità.

Il frazionamento urbanistico, invece, è relativo agli interventi edilizi effettivamente eseguiti per il frazionamento dell'immobile e che vanno a modificare la pianta originaria depositata in Comune.

Il suddetto immobile risulta accatastato alla classe C/2 Magazzini e Locali di deposito. Se si vuole procedere al solo frazionamento di unità immobiliari che è classificato quale intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3.1.b del DPR 380/01, l'intervento è soggetto a CILA ai sensi dell'art. 6 bis del citato DPR, in questo caso in cui l'intervento non riguarda parti strutturali dello stabile o il cambio di destinazione agli usi.

La suddivisione che occorre operare è esclusivamente a livello di mappe catastali dal momento che le unità immobiliari sono già divise, e bisogna quindi richiedere al Catasto l'assegnazione di due subalterni differenti così da poter disporre delle due unità in maniera distinta. La legge prevede comunque la presentazione di una CILA anche in caso di frazionamento unità immobiliare senza opere edilizie.

Qualora la documentazione reperita presso il Comune evidenzia una non conformità rispetto allo stato dei luoghi e sempre che non si versi nei casi di cui all'articolo 34 bis del DPR n. 380/2001, occorrerà procedere con una pratica in sanatoria per ripristinare la conformità edilizia. Trattandosi di un frazionamento leggero che secondo il decreto Sblocca Italia (DL 12 settembre 2014, n. 133) rientrano nella CILA (art 17 TUE), non è dovuto il contributo del costo di costruzione. Non comporta aumento della superficie calpestabile e quindi aumento del carico urbanistico quindi non è dovuto anche il contributo degli oneri di urbanizzazione.

Prospetto spese:

Frazionamento dell'immobile censito al Foglio 24 part. 1311 Sub 6:

Voci riferite alla singola u.i.u	Prezzo euro	totale
Rilievo immobile e Elaborato Planimetrico	210,00	210,00
Planimetria immobile singola unità immobiliare	300,00	600,00
Compilazione DOCFA per frazionamento	100,00	200,00

Oneri deposito Agenzia del Territorio e fiscali	55,00	110,00
Compilazione CILA		150
Redazione Relazione tecnica ed elaborati grafici		500
Trasmissione dati SUE		50
Presentazione fine lavori		300
Oneri di segreteria da versare al comune		50
totale		2170

Tabella 1: i prezzi sono da intendersi come indicazione di massima in quanto il prezzario professionale tecnico, si calcola in percentuale rispetto al valore dell'intervento da realizzare, e in questo documento non è stata fatta alcuna stima dei valori degli immobili, perché non prevista.

Lo schema riportato è al netto di cassa ed iva ove dovuta.

3.3 Quesito 3: Descrivere la situazione urbanistica dei beni

3.3.1 Situazione urbanistica immobili comune di Bonifati, lotto 1-2-3-4

Situato nel comune di Bonifati alla contrada Sparvasile è stato costruito negli anni 1964-65, quindi è classificabile Urbanisticamente come edificio ante '67, periodo in cui non era necessario avere una concessione edilizia per costruire un immobile, precedente alla Legge 765/1967. Infatti l'immobile presenta Atto Notorio, che ne certifica gli anni di costruzione e quindi la regolarità urbanistica per quel che concerne la costruzione dello stabile. (Allegato 44 – perizia CTU)

La normativa urbanistica (DPR 380/2001 TUE, e s.m.i) prescrive però che anche per questo tipo di edifici, tutte le opere edilizie che si sono realizzate negli anni successivi al 1967, hanno necessità di avere la corrispondente pratica edilizia di concessione, o di sanatoria.

Si è fatta questa doverosa premessa, perché si sono ritrovate alcune non conformità inerenti gli immobili in oggetto sia per quel che riguarda l'aspetto puramente urbanistico, che per quel che concerne la comparazione con la relazione tecnica del CTU stilata nel 2004. Si riportano in seguito le analisi per ogni unità immobiliare.

3.3.2 Situazione urbanistica Lotto 1- app.to al piano terra Foglio 11 part. 368 Sub1

In fase di sopralluogo, l'appartamento presenta una porta murata in cartongesso, che non c'era nel 2004, quando è stata stilata la perizia tecnica del CTU, quindi urbanisticamente questo comporta un frazionamento dell'appartamento che risulta attualmente formato da due ambienti distinti non più comunicanti ma con due ingressi separati. Quindi la planimetria di questa unità immobiliare risulta difforme rispetto alla planimetria esistente all'epoca della perizia del CTU.

Questa divisione di fatto è tecnicamente un frazionamento dell'immobile in due distinti appartamenti, uno che si risolve sul lato ovest, e l'altro sul lato est.

Inoltre sono stati trovati lavori di rinnovamento della pavimentazione, dei tramezzi e del locale lavanderia che è stato convertito in bagno. Tali lavori ai sensi del TUE DPR 380/2001, all'Art. 6-bis comma 1, sono interventi soggetti a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Tale titolo edilizio non compare nella documentazione del fascicolo del fallimento R. Fall. 623-5/2000, che si sta considerando, per tanto la sottoscritta ha provveduto a fare domanda di accesso agli atti al comune di Bonifati, con richiesta al protocollo n. 0001616 del 22/03/2023, alla quale purtroppo non ha ottenuto risposta, anche dopo numerosi solleciti per via telefonica.

Non avendo reperito alcuna documentazione attestanti pratiche edilizie depositate in comune, tali interventi rientrerebbero nel caso previsto dall'Art. 6-bis comma 5 in cui si contempla una sanzione di 1000 euro, per l'esecuzione di opere effettuate senza il deposito preventivo della CILA, senza che siano rapportate all'importo o entità dei lavori compiuti. Inoltre, prevede la possibilità di presentare la stessa CILA a posteriori dell'opere compiute e ultimate. Questo porterebbe alla conformità urbanistica.

Schema dei costi da sostenere:

Cila Tardiva	Prezzo euro	Totale 2 u.i.u
Sanzione amministrativa	1000	
Rilievo immobile e Elaborato Planimetrico	210,00	210,00

Planimetria immobile singola unità immobiliare	300,00	600,00
Compilazione DOCFA per frazionamento	100,00	200,00
Oneri deposito Agenzia del Territorio e fiscali	55,00	110,00
Compilazione CILA		150
Redazione Relazione tecnica ed elaborati grafici		500
Trasmissione dati SUE		50
Presentazione fine lavori		300
Oneri di segreteria da versare al comune		50
totale		3170

Lo schema riportato è al netto di iva laddove dovuta e versamento della cassa professionale.

3.3.3 Situazione urbanistica Lotto 2 – Foglio 11 part. 368 Sub2

La situazione urbanistica del bene in oggetto al Foglio 11 Part. 368 Sub 2, si può asserire che già in fase di sopralluogo è risultato chiaro che l'immobile non era stato toccato nelle sue parti strutturali, e neppure nella distribuzione degli spazi mantenendo di fatto la stessa planimetria che si evinceva in fase di perizia tecnica del CTU, Geom. Siciliani, per tanto se ne può asserire la conformità con la perizia, e anche la conformità urbanistica rilevata dalla perizia stessa.

3.3.4 Situazione urbanistica Lotto 3 – app.to Foglio 11 part. 368 Sub3

L'appartamento al primo piano dello stabile definito catastalmente al Foglio 11 Part. 368, Sub 3, non presenta variazioni planimetriche di nessun tipo, non presenta variazioni dei prospetti, rispetto alla situazione pervenuta in perizia scritta dal CTU Geom. Siciliani, quindi se ne può asserire la conformità con la perizia, e anche la conformità urbanistica rilevata dalla perizia stessa.

3.3.5 Situazione urbanistica Lotto 4 – app.to Foglio 11 part.368 Sub4

Per quanto riguarda il Lotto 4, appartamento sottotetto al secondo piano dello stabile definito catastalmente al Foglio 11 Part. 368 Sub 4, si trova in uno stato di ristrutturazione che comunque era stato già evidenziato dal CTU geom. Siciliani, nel

2004, quello che non è stato ritrovato però è la pratica edilizia con cui l'immobile è stato ristrutturato, e che cosa è stato ristrutturato, in quanto non è stata recuperata nessuna planimetria dell'immobile.

Non c'è modo di sapere se ci sia stata una variazione planimetrica dell'appartamento dalla costruzione ad oggi, in quanto le opere effettuate in questa ristrutturazione in realtà potrebbero rientrare nel caso del mero rinnovamento e riparazione, contemplate queste dal Art. 6 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001, come interventi in edilizia libera.

Anche per questo appartamento era stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Bonifati, senza però ottenere risposta. In questo caso però potendo rientrare a pieno titolo in un semplice riammodernamento dell'appartamento se ne può asserire la conformità urbanistica ed edilizia allo stato di fatto.

3.3.6 Situazione urbanistica Lotto 9 – Magazzino Foglio 24 part. 1311 Sub 6

Il locale deposito definito catastalmente al Foglio 24 Part. 1311 Sub 6, è un locale che si trova al piano seminterrato di uno stabile composto da 2 pft, e uno seminterrato. Questo stabile è stato costruito con Licenza di Costruire rilasciata dal Comune di Sangineto, n.705 del 30/11/1974.

Lo stabile è situato all'interno di un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Dal progetto depositato in comune si evincono numerose incongruenze rispetto allo stato di fatto in cui si trova il magazzino:

- In primo luogo tutto il volume del deposito è il risultato di un ampliamento sul lato sud dello stabile, infatti, la planimetria del magazzino non si trova affatto nelle planimetrie del progetto depositato e approvato.
- La facciata dello stabile su cui insiste la porta d'ingresso del locale deposito risulta completamente fuori terra allo stato di fatto, mentre da progetto l'intera facciata doveva essere seminterrato senza avere accessi.

- Il locale allo stato di fatto risulta diviso in due parti senza che questa variazione sia stata riportata con regolare pratica catastale, ed edilizia, infatti, necessita di aggiornamento catastale e urbanistico, trattandosi tecnicamente di un frazionamento, come riportato nel paragrafo 3.2.

3.3.7 Conclusioni analisi urbanistica Magazzino lotto 9

Una volta evidenziate tali difformità, la sottoscritta ha richiesto al comune di Sangineto l'accesso agli atti riguardanti tutte le pratiche edilizie in capo all'immobile in oggetto. La risposta dell'ufficio tecnico Prot. n. 0001227 del 8/03/2023, del Comune di Sangineto, riporta:

“per l'immobile identificato al NCEU del Comune di Sangineto al fg. 24 part. 1311 sub 6 non risultano agli atti Concessioni o Licenze edilizie. È stata presentata Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, trasmessa a mezzo di portale Sue in data 22.06.2021, relativamente al fabbricato individuato catastalmente al fg. 24 part. 1311 sub da 1 a 5. Dagli elaborati allegati alla pratica di sanatoria di cui sopra emerge che l'immobile identificato con il sub 6, per come attestato dal tecnico di parte, è stato realizzato ante '67. Si precisa, tuttavia, che la suddetta istanza risulta al momento sospesa, in attesa di ulteriori verifiche d'ufficio, per la valutazione di istruibilità della stessa. Si riportano di seguito gli estremi della pratica in parola: - Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, cod. Univ. Sue n. 145, prot. n. 3782 del 24.06.2021, di cui si allega copia”.

In virtù di questa risposta ne segue in relazione al magazzino in oggetto:

- Che non risulta all'interno del progetto depositato in comune con il quale è stata ottenuta la licenza di costruire;
- Che non ha nessuna concessione né licenze edilizie, come riportato dal Comune di Sangineto,
- Che è stata depositata una sanatoria riguardante l'intero stabile e non il magazzino che però è sospesa, per la valutazione di istruibilità della pratica.

Nella risposta del Comune di Sangineto, e all'interno della relazione tecnica della pratica di sanatoria allegata, si fa riferimento alla costruzione del Fabbricato 2 (il magazzino in oggetto) antecedente il 1967, quindi, senza obbligo di concessione

edilizia per la sua costruzione. Il tecnico continua asserendo che, in fase di costruzione, lo stabile di tre piani, sia stato strutturalmente innestato sul magazzino esistente tramite un sistema di cordoli e travi.

Quello che viene riportato in questa relazione risulta incompleto, in quanto, all'interno del progetto approvato per la concessione edilizia non viene riportata nessuna planimetria o elaborato di qualunque tipo che ne attesti l'esistenza, questo non risulta corretto tecnicamente, perché sarebbe stato necessario effettuare non solo gli schemi grafici, ma anche calcoli strutturali per verificarne la tenuta di tutta la struttura, in quanto il magazzino costituisce la parte seminterrata dello stabile su cui va proprio a poggiarsi parte di esso. Inoltre, non è stata trovata alcuna documentazione a riprova di questa esistenza antecedente che ne possa supportarne la veridicità.

È importante infine, sottolineare che l'intero stabile si trova in zona di tutela paesaggistica, e, la normativa ammette una sorta di sanatoria sulle difformità degli immobili per queste aree, che ricadano all'interno della Parte III del Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 42/2004, comma 1-ter dell'art. 167; la procedura si chiama *Iter di Accertamento di Compatibilità Ambientale* ed è normato dall'art.27 del D.Lgs n.157 del 24 marzo 2006, e dal comma 5 dell'art. 167 del Codice. *Questo iter ha come scopo quello di accertare che l'opera impatti o meno sui valori e obiettivi di tutela indicati da provvedimenti di vincolo e piani paesaggistici.*

Il documento che viene rilasciato consiste praticamente in un parere vincolante complessivo che si esprime favorevolmente o meno in merito al rapporto, affinità o contrasto dell'opera abusiva nei confronti dell'area o immobile oggetto di vincolo.

Nel caso in oggetto si tratta di difformità in termini urbanistici e paesaggistici. Quindi, bisogna valutare la possibilità di sanare entrambe le difformità.

Per quanto riguarda la difformità urbanistica, cioè l'aumento volumetrico costituito senza titolo edilizio, potrebbe essere sanato attraverso un *permesso di costruire in sanatoria*, ai sensi degli Artt. 10, 34 e 36 del DPR 380/2001, oppure tramite una domanda di condono ai sensi dall'art. 35 comma 18, L. 28 febbraio 1985 n. 47; e in

contemporanea ottenere il parere favorevole alla compatibilità paesaggistica, dall'amministrazione procedente.

Il parere favorevole alla compatibilità ambientale associato alla pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria, prevede un iter diverso rispetto all'utilizzo del condono edilizio, che però ammette la formazione del silenzio assenso per determinati casi specifici.

In ultimo, dalla risposta del Comune di Sangineto, si evince che ci sia una pratica in sanatoria sospesa, che riporta anche una relazione paesaggistica, richiedente la detta conformità. Tale Permesso risulta ad oggi sospeso, ma la normativa prevede che per ottenere il rilascio del titolo abilitativo concessorio in sanatoria occorre attendere l'esito definitivo dell'istruttoria. Se l'immobile è sottoposto ai vincoli del Codice beni culturali e paesaggio D.Lgs. 42/2004, l'ordinamento normativo vigente ammette la possibilità di formazione del silenzio-assenso ai sensi della L. 47/85, quindi del condono. La formazione del silenzio assenso può avvenire decorsi ventiquattro mesi dalla presentazione della domanda di sanatoria, qualora si siano avverate diverse condizioni, come:

- Completezza documentale;
- Esclusione automatica per opere non suscettibili di sanatoria (art. 33 L. 47/85)
- Mancata acquisizione del parere favorevole da parte dell'autorità preposta alla tutela del paesaggio.

“la formazione del provvedimento tacito di assenso alla concessione in sanatoria, previsto dall'art. 35 comma 18, L. 28 febbraio 1985 n. 47, postula indefettibilmente la previa acquisizione del parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo sulla compatibilità ambientale della costruzione senza titolo; ne consegue che, se al momento dell'esame della domanda di sanatoria non risulta acquisito il parere favorevole sulla conformità dell'intervento alla disciplina paesaggistica, la formazione del silenzio-assenso è preclusa” (Consiglio di Stato n. 4975/2021, n. 4204/2012).

Da qui emerge chiaramente che la formazione del silenzio assenso sulla domanda di condono edilizio, relativo ad immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, richiede

obbligatoriamente il rilascio del parere favorevole da parte del competente ufficio pubblico.

Riassumendo, le difformità urbanistiche e paesaggistiche sull'immobile al foglio 24 part 1311 Sub 6, potrebbero essere sanate utilizzando le procedure:

- Permesso di Costruire in Sanatoria, con parere favorevole della Compatibilità paesaggistica, che ottiene risposta dalla pubblica amministrazione entro 60 giorni, oltre i quali si configura il silenzio diniego comma 3 art. 36 DPR 380/01 salvo che il richiedente non provveda diversamente ad agire sulla richiesta, tipo aggiornamento o aggiunta di documentazione;
- Condonò edilizio, con parere favorevole sulla Compatibilità ambientale ai sensi della Legge 47/85, attraverso cui decorsi i ventiquattro mesi dal deposito è possibile che si configuri il silenzio assenso.

Un ordine di grandezza delle spese da dover affrontare per queste tipologie di pratiche sono di seguito riassunte:

Permesso di Costruire in Sanatoria	Prezzo euro	totale
Rilievo immobile e Elaborato Planimetrico	200,00	
Compilazione Permesso di Costruire	400,00	
Redazione Relazione tecnica ed elaborati grafici	800,00	
Relazione Paesaggistica	500,00	
Trasmissione dati SUE	100,00	
Oneri di segreteria da versare al comune	200,00	
totale		2200,00
Condonò Edilizio		
Informazioni istanza	100	
Domanda di Sanatoria	600	
Relazione Paesaggistica	500,00	
totale		1200,00

Lo schema riportato è al netto di iva dove dovuta e cassa professionale, inoltre non sono compresi di oneri dovuti alle sanzioni applicate in base all'aumento del valore dell'immobile.

4. Schema spese da sostenere sugli immobili

Lotto 1 - Foglio 11 part. 368 Sub1	CILA Tardiva	3170,00
	Frazionamento	
Lotto 9 - Foglio 24 part. 1311 Sub6	Permesso di Costruire in Sanatoria	4370,00
	Frazionamento	

Tali prezzi sono da intendersi come una stima, in quanto le tariffe professionali si calcolano in base all'ammontare dell'intervento eseguito, ma non è possibile definire con precisione tale grandezza, poiché in questa relazione non è prevista la stima del valore sugli immobili. Inoltre, i prezzi riferiti al Lotto 9, sono da ritenersi al netto delle sanzioni amministrative che solitamente vengono calcolate dall'amministrazione in sede di acquisizione della pratica edilizia.