

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione IV Civile - Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

Procedura esecutiva n° R. Es. IMM. N.° 468/2022

Promossa da:

PRISMA SRL



RELAZIONE INTEGRATIVA

COSTI E DOCUMENTI NECESSARI PER LA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (L. 47/85)

Palermo li, 18/12/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo

Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

RELAZIONE INTEGRATIVA

COSTI E DOCUMENTI NECESSARI PER LA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (L. 47/85)

• Regolarità legislativa

In data 11/09/2023 presso lo Sportello del Comune di Palermo – Edilizia privata, la sottoscritta ha estratto copia fotografica della pratica della Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo presentata in data 7/04/1987 n. prot. 5084¹.

Il fascicolo della suddetta pratica edilizia avente ad oggetto l'immobile in Palermo, Via Ustica n° 7, si compone principalmente di:

- Modello 47/ 85 R – Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi;
- Modello 47/85 A – Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 della tabella allegata alla L. n. 47 del 28/02/1985;
- I bollettini di pagamento delle oblazioni dovute per un totale di Lire 1.394.000 nel 1986;
- Attestato del Municipio di Palermo che attesta che la Domanda di Sanatoria presentata “non ha avuto definizione”;
- la sentenza N. 976/78 contro la precedente proprietaria dell'intero edificio a schiera (a cui appartiene l'immobile sito al 4° piano) per avere eseguito nel 1974 la sopraelevazione rispetto a un edificio a due piani del terzo, quarto e quinto piano.
- Il Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Palermo del 18/05/1974 prot. n. 6434 del relativo al piano primo e secondo dell'edificio presente in Via Ustica n. 7.

Ad oggi sussistono le condizioni per ultimare l'iter di Sanatoria. In sede di sopralluogo si è potuta rilevare la conformità tra la planimetria catastale presentata il 31/12/1975 e l'attuale stato dei luoghi. Per ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria bisogna quindi istruire la pratica presso il Comune di Palermo, pagare le cifre sotto elencate e fornire la documentazione richiesta per portare a termine l'iter concessorio.

- Diritti di Segreteria per istruire la pratica da parte del Comune di Palermo: **Euro 1.032.**
- Diritti di Segreteria per istruire la pratica a cura di un Tecnico incaricato: **Euro 170,00.**
- Fotopiano del 1974 presso la S.A.S.– Società Aerofotogrammetrica Siciliana s.r.l.: **Euro 100 c.a.** (Necessario per verificare l'esistenza dell'abuso alla data dichiarata ovvero 1973).
- Integrazione dell'oblazione laddove i metri quadri di Superficie Utile (SU) rilevati in sede di sopralluogo risultano superiori a quelli dichiarati e per i quali è stata pagata l'oblazione nel 1987. Dal rilievo da me effettuato in sede di sopralluogo, risulta infatti una leggera differenza. Per questi metri quadri va integrata l'oblazione con gli interessi legali calcolati alla data odierna.
Sup. Utile rilevata = 83,60 mq
S.U. 83,60 mq -78,42 mq = 5,18 mq (differenza)
Calcolo integrazione oblazione = 5,18 mq x Lire 25.000 = 129.500,00 Lire = Euro 66,88 + interessi legali: € 90,88
Totale integrazione oblazione + interessi legali: **€ 157,76**

¹ Si fa presente che presso il Comune di Palermo è presente anche la documentazione inerente la richiesta di Sanatoria per il piano 3° della costruzione, presentata dalla stessa proprietaria (n. prot. 12907/86): nel suddetto fascicolo è presente anche il Certificato di Collaudo Statico del 5/05/1985 per la struttura in cemento armato.

Oneri concessori = (Oneri di costruzione + Oneri di urbanizzazione) =
Superficie complessiva = S.U. + 60% S.N.R. = 83,60 mq + 3,72 mq = 87,32 mq
Oneri di costruzione = NON Dovuti (abuso ante 1977 – Legge Bucalossi)²
Oneri di urbanizzazione = €/mc 6,24 x C x V(vpp) = €/mc 6,24 x 0,5 x 250,80 mc = **€ 782,50**

Totale da pagare che varierà a seconda di come si sceglie di istruire la pratica:

- Istruttoria del Comune – **Totale Euro 2.071,50**

- Istruttoria da parte del Tecnico Incaricato – **Totale 1.210,26**

A questa somma si deve aggiungere la parcella del professionista che seguirà la pratica che varia tra **€ 1.000,00 - € 1.500,00.**

Per l'allaccio fognario si può far riferimento all'abitabilità ottenuta per i piani inferiori.

Totale costo presuntivo Iter di Sanatoria da Euro 2.710,26 a **Euro 3.571,50**

Consideriamo quindi come **Costi di legittimazione dell'immobile** la cifra di Euro 3.570,00 a cui aggiungiamo i precedenti Euro 2.000,00 (per Cila tardiva, pratica Docfa e Certificato APE) per un totale di **Euro 5.570,00** che andiamo a sottrarre al valore dell'immobile stimato:

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 99.800,00

A cui sottraiamo i costi di eliminazione delle difformità pari a € 5.570,00 ca.

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE (a meno dei costi di regolarizzazione) € 94.230,00

Prezzo suggerito a base d'asta: Valore venale dell'immobile –5%

PREZZO BASE D'ASTA = € 94.230,00 - € 4.711,00 = € 89.519,00 che arrotondiamo a:

PREZZO FINALE A BASE D'ASTA: € 89.500,00.

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER COMPLETAMENTO ITER DI SANATORIA L. 47/85

A. 1) attestazioni dei versamenti dell'oblazione;

A. 2) copia dell'istanza diretta ad ottenere la concessione o la proprietà del suolo sul quale insiste l'immobile (2° e 3° comma dell'art. 23 della L.R. 37/85);

A. 3) dichiarazione che attesti l'anno e il mese di ultimazione dell'opera, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 37/85;

A. 4) descrizione delle opere per le quali si richiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria;

A. 5) dichiarazione, a firma del richiedente, dalla quale risulti lo stato dei lavori;

A. 6) perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori;

A. 7) certificazione, a firma di un tecnico abilitato, attestante l'idoneità statica/sismica dell'opera (non depositata presso l'Ufficio del Genio Civile);

A. 8) certificazione, a firma di un tecnico abilitato, attestante l'idoneità statica/sismica dell'opera con prova dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile ed elaborato grafico vidimato dallo stesso Ufficio;

A. 9) certificato catastale rilasciato dall'U.T.E., nonché planimetrie catastali ed eventuale elaborato planimetrico in copia autentica ovvero, in subordine, prova dell'avvio delle procedure di accatastamento;

A. 10) dichiarazione di residenza storica (riduzione dell'oblazione per prima abitazione — art. 34 comma 3, L. 47/85);

² Per le opere abusive realizzate tra il 1 settembre 1967 e il 30 gennaio 1977 (quando allora gli oneri non erano dovuti), il comma 3 articolo 37 L. 47/85 consente alle Regioni di prevedere il pagamento del contributo concessorio (oneri + % costo di costruzione), in misura non superiore, comunque, a quello previsto per le opere di urbanizzazione, andando praticamente ad escludere la parte sul costo di costruzione.

Presentata la documentazione sopra elencata, il Comune per definire il procedimento con il rilascio della concessione in sanatoria, chiederà inoltre di produrre, entro il termine di tre mesi dalla notifica, la seguente documentazione:

B.1) copia autenticata del titolo di proprietà e della nota di trascrizione;

B.2) documentazione fotografica dei prospetti del fabbricato o dell'opera abusiva, debitamente firmata dal richiedente;

B.3) elaborato grafico in cinque copie, a firma di un tecnico abilitato e del richiedente, contenente in unico elaborato: - stralcio catastale in scala 1:1000 a 1:2000 nel quale sia posizionata l'opera abusiva o la particella sulla quale insiste; - planimetria generale in scala 1:500 quotata, con indicazione della posizione dell'opera abusiva rispetto ai confini del lotto, dei distacchi da questi e/o da edifici limitrofi, di eventuali aree destinate a parcheggio e della sistemazione esterna; - piante, prospetti e sezioni (stato precedente all'abuso e stato di fatto) quotate, in scala 1:100, con indicazione della destinazione d'uso degli ambienti; - tabella dei dati metrici completa del calcolo delle superfici utili a non residenziali, distinte per vano, e del calcolo dei volumi per la determinazione degli oneri di concessione;

B.4) relazione tecnica illustrativa, a firma di un tecnico abilitato, sulla natura, consistenza e destinazione dell'immobile, con descrizione del sistema di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue, con allegata tabella dei dati metrici sopra descritti;

B.5) attestazioni di versamento delle eventuali oblazioni a conguaglio di quanto autodeterminato nell'istanza e degli oneri, concessione se dovuti;

B.6) copia fotostatica dei pareri degli Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli o, in mancanza di questi, dichiarazione sulla avvenuta presentazione della richiesta di nulla osta, compreso quelli derivanti dal P.A.I. vigente, con l'indicazione del numero di protocollo e della data di accettazione da parte dell'Ente;

B.7) indicazione dell'eventuale verbale redatto dai VV.UU., A.N.A.S., Corpo Forestale a altri, relativo all'abuso in oggetto;

B.8) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. (Articoli 46 e 47' del D.P.R. del 28/12/2000 n.455) relativa ai carichi pendenti a sentenze passate in giudicato in merito ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice Penale rilasciata dal richiedente istanza di condono e dal proprietario dell'immobile, in applicazione delle nuove disposizioni in materia di certificati e dichiarazioni sostitutive di cui all'art.15 della L.183 del 12/11/2011;

B.9) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (articoli 46 e 47 del D.P.R. del 28/12/2000 n.455), nella quale si attesti di essere in regola con i pagamenti dell'imposta comunale sugli immobili (IMU-TASI, ex ICI), della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (TARI, ex TARES, ex TARSU) e dell'eventuale imposta dovuta per l'occupazione di suolo pubblico (passo carrabile) e di essere consapevole che la presente dichiarazione verrà trasmessa agli Uffici di competenza per i relativi accertamenti e verifiche, e consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. del 28/12/2000 n.455 per false attestazioni e dichiarazioni mendaci.

Al fine di definire con celerità l'iter istruttorio relativo all'istanza di condono presentata ai sensi della L.47/85, della L.724/94 e della L.326/03 può essere presentata perizia giurata, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016, a firma di un tecnico abilitato che assume la veste di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del C.P. La suddetta perizia giurata dovrà essere redatta conformemente allo schema predisposto dall'Amministrazione comunale e pubblicato sulla sezione accreditata del portale SUE come modulistica on line del sito internet: www.comune.palermo.it. Si fa rilevare che la mancata integrazione comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego di concessione in sanatoria ai sensi dell'art.2 comma 37 della Legge 662/96.

I precedenti calcoli dei costi di legittimazione costituiscono un'elaborazione presuntiva a cura del C.T.U., ma non possono intendersi sostitutivi del calcolo e dei pareri dovuti e legittimati unicamente dall'amministrazione comunale.

Infatti, tali calcoli potranno essere suscettibili di variazioni, in base alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria e alle date di anticipazione e conguaglio delle somme debitorie, alle risultanze delle indagini sui volumi e sulle superfici, effettuate dall'amministrazione comunale sulla base dei documenti in atto mancanti, nonché in base all'ammontare dei diritti di segreteria e tecnici adeguati alle volumetrie accertate.

Non potendo il C.T.U. sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria, quest'ultima all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dovrà essere comunque consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui trovasi l'immobile, già ampiamente e approfonditamente documentato nella consulenza tecnica.

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico conferito, e ringraziando per la fiducia accordata, la scrivente rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo lì 18/12/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo

Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011