

RELAZIONE INTEGRATIVA INERENTE AL LOTTO n. 1
(a seguito dell'entrata in vigore del decreto "salva-casa")

Lo scrivente, come da incarico conferitogli dalla curatrice fallimentare, ha proceduto alle verifiche urbanistico-edilizie alla luce delle modifiche apportate al Testo Unico dell'Edilizia, dPR n. 380/2001 dal decreto legge n. 69/2024 (legge di conversione n. 105/2024), denominato "salva-casa". In particolare, ha proceduto alla verifica della sanabilità delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio sul lotto n. 1 (cfr. ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016, emanata dal comune di Lamezia Terme), censito¹ in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, foglio di mappa 51, particella 77**, categoria catastale D/7, consistenti in:

1. tettoia adibita a parcheggio per i dipendenti (cfr. **punto a**) dell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016);
2. tettoia di ingresso alla palazzina ad uso uffici (cfr. **punto b**) dell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016);
3. tettoia adibita a ricovero auto aziendali (cfr. **punto c**) dell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016);
4. tettoie aperte e chiuse ubicate in aderenza al muro di recinzione a Nord (cfr. **punti d), e) e f)** dell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016);
5. manufatto adibito a laboratorio, magazzino e WC (cfr. **punto g**) dell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016);
6. porzione della campata 1 del capannone industriale (cfr. **punto h**) dell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016).

Occorre premettere che le modifiche più importanti apportate dal decreto salva casa al testo unico dell'edilizia riguardano il superamento sia della doppia conformità rigida (già disciplinata dall'articolo 36 dPR n. 380/2001) sia dei limiti quantitativi e qualitativi imposti dal codice dei beni culturali e paesaggistici ai fini dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, in virtù della novella introdotta dall'articolo 36-*bis*. In particolare, ha aperto la possibilità di ottenere il titolo abilitativo

¹ L'intera area costituente il lotto n. 1 è individuata in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, foglio di mappa 51, particella 77, ente urbano**.

in sanatoria degli interventi realizzati in parziale difformità² dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 del testo unico dell'edilizia ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 del dPR 6 giugno 2001, n. 380, anche in area vincolata paesaggisticamente, **sempre che risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.**

Nel caso che ci occupa, gli interventi assoggettabili al nuovo regime di sanatoria di cui all'articolo 36-*bis* del dPR 380/2001 potrebbero essere quelli relativi ai punti 2, 3 e 6 elencati precedentemente e afferenti rispettivamente ad una tettoia di ingresso alla palazzina ad uso uffici [punto b) dell'ordinanza di demolizione], alla tettoia adibita a ricovero auto aziendali [punto c) dell'ordinanza di demolizione] e all'ampliamento del capannone industriale [punto h) dell'ordinanza di demolizione]. La tettoia realizzata in aderenza alla palazzina ad uso uffici assentita con concessione edilizia n. 1334/84 e successiva concessione in variante n. 1664/87, potrebbe rientrare, considerate le esigue dimensioni nonché l'inequivocabile funzione pertinenziale rispetto al fabbricato principale (la palazzina), fra gli interventi assoggettabili a segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 e di conseguenza anche alla nuova procedura in sanatoria ai sensi del citato articolo 36-*bis*. L'ampliamento del capannone potrebbe essere riconducibile ad un intervento realizzato in parziale difformità dalla concessione edilizia in variante n. 1664/87 (ancorché il fabbricato sia dotato di certificato di abitabilità n. 374 del 10 maggio 1990) e, pertanto, assoggettabile al regime dell'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità ai sensi dell'articolo 36-*bis* del dPR n. 380/2001. Occorre evidenziare che una porzione di tale ampliamento (cfr. allegato n. 2 della presente relazione peritale integrativa), ricade nella fascia di 15 metri dalla recinzione sul fronte strada, all'interno della quale le

² Oltre alla parziale difformità di possono sanare anche gli interventi riconducibili alle cosiddette "variazioni essenziali" (cfr. articolo 32 dPR n. 380/2001).

norme tecniche di attuazione³ della variante al piano regolatore del comune di Lamezia Terme, all'**articolo 16**, prescrivono la realizzazione di costruzioni di altezza non superiore a 3,50 metri (fatta salva la fascia di 8 metri dalla recinzione, che deve restare comunque libera da manufatti); considerato che l'altezza dell'ampliamento misurata dallo scrivente è pari a 7,90 metri (misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso della trave orizzontale prefabbricata a doppia pendenza), e valutata opportunamente la fattibilità tecnica, si deve - però - concludere che la mancanza di conformità dallo strumento urbanistico preclude la possibilità di sanare la porzione di capannone ricadente all'interno della fascia dei 15 metri dalla recinzione (cfr. allegato n. 2 della presente relazione peritale integrativa).

Considerato che l'intera area industriale di Lamezia Terme è assoggettata a vincolo paesaggistico ex articolo 142, comma 4, D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, posto che la stessa area ricade nel vincolo istituito con DM 7 luglio 1967 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica nel comune di S. Eufemia Lamezia", emesso ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, si può ricorrere alle previsioni di cui al comma 4 dell'articolo 36-*bis* dPR 6 giugno 2001, n. 380, che qui si riporta: *"Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione."*

³ Riportate quale allegato n. 1 della presente relazione peritale integrativa.

Rebus sic stantibus, la novella introdotta dal decreto “salva casa” consente di sanare parziali difformità e variazioni essenziali anche in area sottoposta a vincolo paesaggistico (possibilità preclusa prima dell’entrata in vigore del decreto “salva casa”).

L’**articolo 11** (“Il rapporto di copertura”) delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) allegate alla variante del Piano Regolatore del comune di Lamezia Terme e nello specifico relativa al Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Lamezia Terme (oggi Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive) prevede che “*All’interno dei lotti industriali il rapporto di copertura, inteso come il rapporto tra superficie totale costruita (con esclusione dei piazzali di deposito e manovra) e la superficie del lotto, non dovrà superare lo 0,40. Tale rapporto potrà aumentare, dopo un periodo di insediamento la cui durata sarà definita da convenzione con il Consorzio, ma non potrà mai superare lo 0,50*” (cfr. allegato n. 1 della presente relazione peritale integrativa); inoltre, l’**articolo 19** (“zone Me”), afferente specificamente all’area *de qua*, prescrive che “[...] *In queste zone sono consentite trasformazioni ed ampliamenti delle attività esistenti purché vengano rispettati il rapporto di copertura di cui all’articolo 11, fino al massimo consentito di 0,50, nonché le distanze di cui all’articolo 16*”. Nel caso di specie, a fronte di una superficie della particella costituente l’area di sedime dei manufatti afferenti al (insistenti sul) lotto n. 1, di 10.744 metri quadrati, la superficie coperta complessiva dei manufatti oggi insistenti sul lotto n. 1 è pari a 4.171 metri quadrati; ***rebus sic stantibus*, il requisito della superficie coperta massima risulta rispettato ed è pari a 0,39.**

DESCRIZIONE MANUFATTO	SUPERFICIE (mq)
Tettoia a Nord	557
Tettoia parcheggio auto a Ovest	262
Tettoia parcheggio auto	133
Cabina elettrica	19
Palazzina uso ufficio	308
Tettoia palazzina uso ufficio	37
Locale laboratorio	86
Capannone	2769
a) TOTALE SUP. COPERTA	4171
b) SUPERFICIE LOTTO 1 (P.lla 77)	10744
Rapporto di copertura = a/b =	0,39

Dott. Ing. Francesco DATTILO
Via A. Misiani n. 69
88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel. 0968 27931 – Cell. 338 8899549

L'articolo 16 (“zone M”) delle NTA (allegate alla variante del Piano Regolatore) del CORAP, inoltre, prescrive che “[...] *Il distacco dai confini interni del lotto (e della recinzione sul fronte strada) dovrà essere **almeno di 8 metri** ad eccezione di eventuali guardiole di ingresso e di uscita nel caso queste non superino i 100 metri cubi fuori terra. **In ogni caso per una fascia di 15 metri dalla recinzione sul fronte stradale non potranno sorgere costruzioni più alte di 3,50 metri.** [...]”]; detta norma (articolo 16) preclude la possibilità di sanatoria in riferimento ai punti **c), d), e), f) e g)** dell’ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016, risultando non rispettata (per i manufatti corrispondenti ai citati punti dell’ordinanza) la misura minima degli 8,00 metri dai confini. In sintesi, l’esito della procedura di sanatoria dipenderà dall’interpretazione che gli enti preposti daranno alla definizione di “intervento realizzato in parziale difformità dal permesso di costruire” ai sensi dell’articolo 34 del DPR 380/2001; di seguito, si indicano i due possibili scenari:*

Scenario n. 1 [applicazione dell’articolo 36-*bis* DPR n. 380/2001 (Sanabilità sulla scorta di “Accertamento di conformità per difformità parziale”]): ove gli enti preposti considerassero i manufatti di cui punti 2, 3 e 6⁴ elencati precedentemente quali interventi realizzati in “parziale difformità” (ovvero in “variazione essenziale”) rispetto al titolo edilizio originario, si potrà procedere con l’istanza di sanatoria ai sensi dell’articolo 36-*bis* DPR n. 380/2001.

Scenario n. 2 [difformità totale in area vincolata]: nel caso in cui, invece, gli enti preposti dovessero interpretare gli interventi indicati al precedente “Scenario 1” realizzati quali opere in “totale difformità” rispetto al titolo edilizio, la sanatoria ai sensi dell’articolo 36-*bis* sarebbe impraticabile, soprattutto considerando il vincolo paesaggistico che grava sull’area.

Alla luce di queste considerazioni, l’interpretazione degli enti risulterà determinante per l’esito della pratica di sanatoria.

CONCLUSIONI

⁴ Afferenti rispettivamente ad una tettoia di ingresso alla palazzina ad uso uffici [punto b) dell’ordinanza di demolizione], alla tettoia adibita a ricovero auto aziendali [punto c) dell’ordinanza di demolizione] e all’ampliamento del capannone industriale [punto h) dell’ordinanza di demolizione].

1. **Tettoia adibita a parcheggio per i dipendenti** [cfr. **punto a)** dell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016]; detta tettoia potrebbe essere sanata, sempre che le amministrazioni competenti qualifichino l'intervento nell'ambito delle previsioni di cui all'articolo 36-*bis* del DPR 6 giugno 2001 n. 380 (parziale difformità o variazione essenziale rispetto al titolo edilizio n. 1664/1987);
2. **tettoia di ingresso alla palazzina ad uso uffici** [cfr. **punto b)** dell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016]; detta tettoia potrebbe essere sanata, sempre che le amministrazioni competenti qualifichino l'intervento nell'ambito delle previsioni di cui all'articolo 36-*bis* del DPR 6 giugno 2001 n. 380 (parziale difformità o variazione essenziale rispetto al titolo edilizio n. 1664/1987);
3. **porzione della campata 1 del capannone industriale** (cfr. **punto h)** dell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016); la porzione di capannone (denominato campata 1 nella relazione peritale d'ufficio) che potrebbe essere oggetto di sanatoria *ex* articolo 36-*bis* DPR n. 380/2001 (sempre che le amministrazioni competenti qualifichino l'intervento a guisa di parziale difformità o variazione essenziale rispetto al titolo edilizio in variante n. 1664/1987) è pari a due campate in senso longitudinale (entrambe di larghezza pari a 6 metri di interasse pilastri), atteso che resterebbe preclusa la sanabilità della campata in senso longitudinale di 10 metri di interasse pilastri in quanto ricadente (quand'anche in parte) nella fascia di rispetto di metri 15,00 dalla recinzione del lotto (cfr. allegato n. 2 della presente relazione peritale integrativa);
4. si precisa che per le restanti difformità [**punti c), d), e), f) e g)** dell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016] resterebbe allo stato preclusa la possibilità di sanatoria (quand'anche in virtù dell'applicazione del decreto salva-casa) in quanto (comunque) difformi dallo strumento urbanistico (cfr. **articolo 16** delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA - allegate alla variante del Piano Regolatore del comune di Lamezia Terme, riportate quale allegato n. 1 della presente relazione peritale integrativa);

5. infine, per quanto concerne il titolo edilizio in variante (n. 1664/1987 afferente al lotto n. 1), si ribadisce che - sulla scorta di una attenta verifica della documentazione allegata alla perizia estimativa depositata nell'anno 2016 (RF 1/2014) nonché di tutta la documentazione in possesso dello scrivente - si evidenzia che non risulta presente (in atti) il parere paesaggistico della Soprintendenza per quanto concerne la concessione edilizia invariante n. 1664 del 26 maggio 1987, laddove detto parere è presente in ordine alla concessione edilizia originaria n. 1334 del 15 marzo 1984; *rebus sic stantibus*, è opportuno/necessario integrare il bando di vendita con la seguente perifrasi (lotto n. 1): **“non è stata riscontrata la esistenza del parere paesaggistico della Soprintendenza per quanto concerne la concessione edilizia in variante n. 1664 del 26 maggio 1987, laddove detto parere (per converso) è presente in ordine alla concessione edilizia originaria n. 1334 del 15 marzo 1984”**. E' opportuno, comunque, evidenziare che il titolo edilizio ultimo (concessione edilizia in variante n. 1664 del 26 maggio 1987) è - allo stato - valido ed efficace in quanto mai annullato (né con provvedimento giudiziale, né in autotutela dall'ente preposto, né dalla Regione Calabria sulla scorta del proprio potere sostitutivo entro dieci anni dal rilascio, cfr. articolo 39 dPR n. 380/2001).
Lamezia Terme, 26 febbraio 2025.

**IL COADIUTORE DEL CURATORE FALLIMENTARE
Dott. Ing. Francesco DATTILO**

Dott. Ing. Francesco DATTILO
Via A. Misiani n. 69
88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel. 0968 27931 – Cell. 338 8899549