

COMANDO del TRIBUNALE di MC	Giudice	Dott. Jonata TELLARINI		
AFFARE/contenzioso	Esecuzione Immobiliare	REG	234/2021	civ

OGGETTO	RISPOSTA differenziata AL QUESITO 16
---------	--------------------------------------

Il sottoscritto PRIMUCCI geom Lino C.F. [REDACTED]
P. IVA [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]), con studio in APIRO (mc), indirizzo mail lino.primucci@gmail.com, indirizzo PEC linoprimucci@pec.it e cell.: [REDACTED], nominato consulente esperto con ordinanza in data 19/12/2022, in relazione a quanto in appendice ed ordinato dal Giudice adito ai fini di Giustizia,

ESPONE

QUESITO 16 (fasc. 5)

A seguito di regolare accesso agli atti ed al rilascio della documentazione tecnico/urbanistica, avvenuto il 15/04/2023 da parte del Comune di Corridonia (dopo reiterate inviti a provvedere), la posizione dell'immobile pignorato risulta la seguente:

- Esso fu costruito con licenza edilizia rilasciata in data 22/09/1973, pratica 586/765, per la realizzazione di "casette a schiera tipo 3", da parte di [REDACTED], a cui fece seguito il rilascio del certificato di abitabilità in data 23/09/1982, a seguito della richiesta dei sigg.ri [REDACTED]
- in data 04/02/2008 il sig. [REDACTED], a nome anche degli altri comproprietari, avanza richiesta per ottenere il permesso di costruire per ristrutturare l'edificio e cambiare la destinazione d'uso del piano seminterrato;
- in data 18/12/2008, prot. 190, il responsabile del servizio urbanistica rilascia una autorizzazione paesaggistica multipla: a) in sanatoria per difformità alla Concessione edilizia 589/1973, b) per la ristrutturazione dell'edificio, come richiesto con la domanda, a cui vennero allegati disegni perfettamente rispondenti allo stato attuale dello stabile.

Alla richiesta del 04/02/2008 non fece seguito alcun permesso di costruire e si intende, perché la variazione d'uso al piano seminterrato non fu mai realizzata. Ne consegue che il disegno allegato alla detta richiesta, rispecchiando lo stato attuale, potrebbe essere legittimato dagli atti pregressi, soprattutto quello di abitabilità del 1982, di cui non è dato conoscere gli allegati, non avendoli prodotti l'ufficio preposto e, quindi, se ne dedurrebbe la regolarità urbanistica.

Quanto al terreno, trattasi di lotto già edificato su lottizzazione convenzionata, nei limiti degli indici di fabbricabilità che risulterebbero raggiunti, salvo le agevolazioni del cosiddetto piano casa, che permette ampliamenti dal 20 al 40 % a seconda del tipo di intervento, rappresentando esso una variante al piano regolatore.

DIFFORMITA' (NON NECESSARIAMENTE ABUSIVE) TRA LA LICENZA ORIGINARIA E LO STATO DI FATTO.

E' questione giurisprudenziale se l'approvazione del progetto inoltrato nel 2008, in sede di autorizzazione paesaggistica in sanatoria, sia da ritenersi autorizzazione edilizia, non avendo il Comune adottato provvedimenti sanzionatori, il che fa supporre la regolarità dello stato dell'edificio come rappresentato e l'approvazione tacita, non solo del progetto ma anche delle modeste difformità tra il progetto originario e quanto oggi esistente, come riscontrabili dal raffronto dei disegni allegati nel fascicolo.



Altra questione giurisprudenziale di non secondaria importanza è se l'abitabilità del 1982, a 9 anni di distanza dalla costruzione dell'immobile, sia da ritenersi anch'essa sanatoria, dal momento che le difformità in seguito elencate non possono o non sembrano poste in essere essere di recente ma, bensì, all'epoca della costruzione dello stabile o poco dopo.

Difformità (non necessariamente abusi):

al piano seminterrato:

- diversa conformazione del terreno circostante con eliminazione di selciati, scale e, stranamente, con maggiore rinterro, tale da comportare la realizzazione di muri di sostegno del terreno che hanno creato degli ariatori e cielo aperto (a vantaggio della salubrità) sui lati ovest e sud;
- diversa divisione interna al fine di realizzare un bagno originariamente non specificato;
- lieve ampliamento del locale tecnico seminterrato della caldaia, in luogo della prevista scalinata.

Al piano rialzato

- eliminazione di divisori interni per dare maggiore spazio al soggiorno;
- diversa insignificante conformazione a terra dell'ingresso sul lato est;

al piano primo

- Diversa divisione interna, al fine di eliminare sprechi di spazio per disimpegni ultronei, mantenendo l'entità della cubatura ed eliminando un bagno.

NOTE

Allo scrivente appaiono modifiche e variazioni entro limiti della tolleranza (2%) e comunque entro i limiti di fattibilità urbanistica ed è quindi forte la convinzione che, semmai, un formale accertamento di conformità andrebbe ricondotto ai minimi edittali.

A titolo indicativo l'eventuale sanatoria non dovrebbe superare sanzioni per complessivi € 2000,00, ai sensi del DPR 380/2001 e succ. mod ed integrazioni, salvo che non siano necessarie le verifiche dei muri di contenimento, qualora siano stati realizzati successivamente al 2008, epoca di entrata in vigore nella Regione Marche delle normative antisismiche di cui alla legge 64/74 più rigide per spinte di terreni su muri la cui altezza del terreno a tergo deve essere inferiore a 2,5 m;

- inclinazione media del terrapieno sull'orizzontale < 15°;
- non siano presenti carichi permanenti direttamente agenti sul cuneo di spinta;
- l'eventuale collasso non pregiudichi il funzionamento di infrastrutture viarie esistenti a monte o a valle.

Il Comune di Corridonia, forse per errore, mi ha rilasciato copia di una concessione edilizia in sanatoria che riguarda altra proprietà (particella 557, via dei Sibillini 66-68 contigua alla n.84) che produco per mera dimostrazione delle difformità abitudinarie,

Si rimanda ai chiari disegni allegati.

Con Osservanza.

Apiro-Macerata, 10/06/2023

il consulente giudiziario

