

## **Allegati alla integrazione peritale**

**Allegato 1:** comunicazione UTC di Fiorano Modenese in risposta a prot. 6479 del 18/3/2025

**Allegato 2:** comunicazione amministratore condominiale prot. 0012766 del 23/5/2024

**Allegato 3:** verbale di assemblea condominiale del 4/10/2024

**Allegato 4:** sentenza del Consiglio di Stato 5090/2023

**Allegato 5:** valutazione preventiva prot 1941 del 28/1/2019



**SETTORE 3 - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Geom, Gianni Torlai  
Pec gianni.torlai@ingpec.eu

**OGGETTO:** ORDINANZA N.56 del 01/04/2019 – Riscontro a Vs. richiesta Prot. n.6479 del 18.03.2025

Con richiesta acquisita agli atti del comune Prot. n. 6479 del 18.03.2025, il Geom. Gianni Torlai, in qualità di perito estimatore nominato dal Tribunale di Modena nell'ambito del procedimento n.r.g.e. 160/2022, ha chiesto di conoscere le intenzioni del Comune di Fiorano Modenese circa l'eventuale adozione di provvedimento di acquisizione gratuita dell'immobile sito in Via Statale Ovest n. 193 di proprietà del Sig. ...., catastalmente identificato al Fg.13 mapp.481 sub.22 conseguenza del mancato rispetto di quanto disposto da Ordinanza n.56 del 01/04/2019, *Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art.13 L.R.23/04 e dell'art.31 del DPR 380/01 in Via Statale Ovest 193 a Fiorano Modenese*;

Il quesito posto nasce dalla circostanza che l'Ordinanza sopra citata riconduce l'abuso accertato alla fattispecie dell'art.13 della L.R. n. 23/04 che prevede al comma 3 che: *"Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. " omissis*

La ricostruzione dell'istruttoria, a suo tempo svolta, tuttavia, fa rilevare che le opere abusive accertate, consistenti in modifiche al fabbricato in copertura con ampliamento di n.2 locali tecnici nonché la realizzazione di n.2 terrazzi, sarebbero state più opportunamente ricondotte alla fattispecie dell'art.15 della medesima L.R.n.23/04; si è trattato, molto probabilmente, di un refuso giustificabile in ragione della medesima finalità di entrambe le disposizioni normative citate: la rimessa in pristino delle opere abusive.

Tuttavia, mentre l'art. 13 della L.R. n. 23/2004 dispone la rimessa in pristino per le opere eseguite in assenza o in totale difformità dal titolo abilitativo prevedendone l'acquisizione a titolo gratuito al patrimonio dell'Ente, l'art. 15 dispone la rimessa in pristino per le opere realizzate in parziale difformità al titolo abilitativo, senza prevedere l'acquisizione dell'immobile al patrimonio pubblico e precisamente:....."Gli



*interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo sono rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso"*

Pertanto, per quanto sopra esposto, relativamente alle opere abusive realizzate nell'immobile sito in Via Statale Ovest n. 193 di proprietà del Sig. ...., catastalmente identificato al Fg.13 mapp.481 sub.22, interessato da Ordinanza n.56 del 01/04/2019, si conferma con la presente che il Comune di Fiorano Modenese intende perseguire l'abuso accertato attraverso l'applicazione delle disposizioni dell'art.15 della L.R. n.23/2004 relative alla rimessa in pristino delle opere abusive senza l'acquisizione dell'immobile al patrimonio pubblico.

Si rammenta infine che il medesimo art.15 della L.R.23/2004 dispone al comma 2 che: *Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, **su richiesta motivata dell'interessato** presentata a seguito dell'avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1000 euro, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.*

A tal proposito si riporta la determinazione della sanzione pecuniaria calcolata ai sensi del comma 2 del succitato art.15, relativamente all'immobile in oggetto:

- Si deve considerare che gli interventi effettuati in parziale difformità dai titoli abilitativi oggetto di Ordinanza n.56/2019 consistono in:
  - a) trasformazione di vani tecnici in copertura in vani abitabili ad uso mansarda, lavanderia e wc con accesso diretto dalle unità immobiliari sottostanti con incremento della superficie utile;
  - b) realizzazione di superficie accessoria ad uso terrazza direttamente collegata alle unità immobiliari;
- Relativamente alle opere di cui al sopra citato punto b) si informa che con CILA Prat. n. 2024/0217, acquisita agli atti con prot. n. 13584 del 31.05.2024, il Sig. ██████████, in qualità di amministratore del condominio, ha provveduto ad accertarne la conformità ai sensi dell'art.17 della L.R. n.23/2004 come lastrico solare condominiale; **pertanto si limita il calcolo della sanzione pecuniaria di cui al comma 2 del succitato art.15, al solo punto a).**
- Da quanto si evince dalla pratica edilizia n.2019/089 presentata in accertamento di conformità ai sensi dell'art.17 della L.R.23/2004, rigettata con provvedimento prot. n.10336/2022, la realizzazione dei vani abitabili ha comportato un incremento della SU(superficie utile) pari a 48.80 mq, avvenuta in corso d'opera nell'anno 2011;



- Ai fini del calcolo della sanzione pecuniaria connessa al valore venale delle opere illecitamente eseguite, sono state utilizzate "le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate applicando la cifra espressa in valore minimo", così come disposto all'art.21 comma 2 della L.R. 23/2004, secondo la modalità di seguito riportata:

### Zona OMI : B2

Per abitazioni civili, stato normale = Valore minimo: 1050 €/mq

### STATO RILEVATO

SL ( superficie lorda) mansarda = 37.29 mq

Locali abitabili ( mansarda)	€/mq	37.29 mq x 1050 € = 39.154,50 €
<b>TOTALE</b>	€/mq	<b>39.154,50 €</b>

### STATO LEGITTIMATO

SL ( superficie lorda ) volumi tecnici = 24.95 mq

Volumi tecnici *	€/mq	24.95 mq x 1050 € = 26.197,50 €
<b>TOTALE</b>	€/mq	<b>26.197,50 €</b>

\*La determinazione della superficie destinata a volumi tecnici ( legittimata con Prat.. N. 2009/0078 e Prat. N.2012/0209) da considerare per l'applicazione della sanzione pecuniaria è stata effettuata consultando il Manuale della banca dati Quotazioni dell'osservatorio del Mercato immobiliare che riconduce la stessa a pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare. Trattandosi di pertinenze accessorie, la superficie è stata computata nella misura del 50% in quanto direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

### DETERMINAZIONE SANZIONE PECUNIARIA

Stato rilevato	Stato legittimato	Aumento valore venale	Sanzione *
Locali abitabili (mansarda)	Volumi tecnici	(39.154,50 - 26.197,50) € = 12.957,00 €	12.957,00 € x 2 = 25.914,00 €
<b>Sanzione art. 15</b>			<b>25.914,00 €</b>

La sanzione pecuniaria è stata determinata in base a quanto disposto all'art.15 comma 2 della L.R. 23/2004 e ss. mm. e ii. e, pertanto, è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione alle opere.

### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ed, inoltre, considerato che, per il caso in esame, in applicazione di quanto disposto all'art.15 comma 3 della L.R. 23/2004 e ss. mm. e ii., è dovuto anche il contributo di costruzione, lo stesso è stato determinato secondo la seguente modalità:

Oneri U1	€	24 mq x 51.24 €	1.229,76 €
Oneri U2	€	24 mq x 66.31 €	1.591,44 €
<b>Totale</b>	€		<b>2.821,20 €</b>



Per quanto attiene al calcolo del costo di costruzione, nonché alla determinazione definitiva del contributo di costruzione, si rimanda alla fase di deposito del titolo abilitativo.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
Arch. ....

*Documento firmato digitalmente*



di

All Dott. [REDACTED]

c/o **GESTIONI IMMOBILIARI**  
**DOTT.** [REDACTED]

*In qualità di amministratore pro-tempore*  
**CONDOMINIO RESIDENZIALE ENZA**

Comune di Fiorano Modenese  
PROTOCOLLO GENERALE  
Class: 6.3  
N.0012766 23/05/2024 12:23



*Al Comune di:* **FIORANO MODENESE**  
**AL SETTORE EDILIZIA PRIVATA – GESTIONE E**  
**CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA PRIVATA**

Via Vittorio Veneto N°27/A  
41042 – Fiorano Modenese (MO)

Alla c.a. dell'Arch. [REDACTED]

*in qualità di tecnico del servizio edilizia urbanistica*

e p.c. al Geom. [REDACTED]

*in qualità di tecnico del servizio edilizia urbanistica*

Il sottoscritto [REDACTED] regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Modena al n. [REDACTED], con studio tecnico in [REDACTED] a seguito della dell'incontro presso l'ufficio tecnico assieme all'amministratore poiché era stato convocato per essere messo al corrente della situazione e dell'eventualità di poter sanare il fabbricato al fine di poter rilasciare le abitabilità agli appartamenti che ne sono sprovvisti da diversi anni avendo questa amministrazione pubblica rigettato tali istanze.

In quella sede il tecnico Geom. [REDACTED] ci illustrava il fatto che si sarebbe potuto procedere con una sanatoria, se al posto del terrazzo si fosse configurato un lastrico solare, e non trattando l'abuso relativo al recupero ai fini abitativo dei locali al sottotetto trattandosi di proprietà privata, alla mia obiezione che anche la terrazza era una proprietà privata mi fu riferito che tali terrazze non sono presenti nell'elaborato planimetrico e non sono state alienate e per questo motivo devono intendersi condominiali.

Al fine di adoperarci per addivenire ad una soluzione di tale annoso problema e per consentire ai condomini, che hanno solo lievi difformità di poterle sanare ed ottenere poi l'abitabilità che gli era stata negata, è stata convocata un'assemblea condominiale dove il sottoscritto ha illustrato a tutti i condomini quanto riferito dal Geom. [REDACTED] facendo prendere atto al condomini del fatto che tale terrazzo in realtà doveva essere inteso come uno spazio condominiale e per tale motivo occorreva limitare l'accesso e il godimento (che i proprietari degli ultimi piani fino ad oggi hanno goduto di tale terrazza) a quell'assemblea era assente il Signor [REDACTED] il quale qualche giorno dopo ci fece recapitare via pec una diffida dei suoi avvocati di non dare esecuzione alle delibera, minacciando di procedere per l'annullamento (cosa per cui ha fatto trascorre i tempi per l'impugnazione) o addirittura la nullità della delibera stessa in quanto trattava di proprietà esclusive e non condominiali.

Nel frattempo abbiamo affidato l'incarico al Geom. [REDACTED] di procedere con la sanatoria condominiale, ma dopo il ricevimento della diffida abbiamo preso contatto con il Signor [REDACTED] e con il suo legale per cercare di capire sulla base di cosa questi vantavano la proprietà della terrazza.





Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Modena

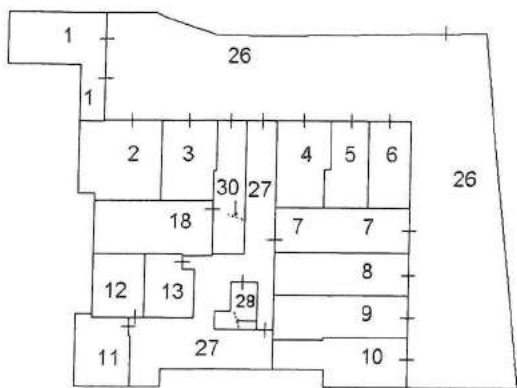
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
[Redacted]  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Modena N. [Redacted]

Comune di Fiorano Modenese  
Sezione: Foglio: 13 Particella: 481

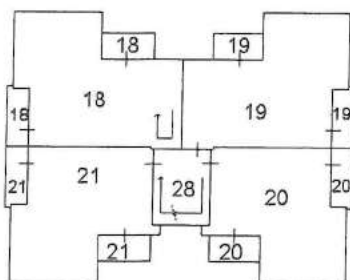
Protocollo n. MO0089141 del 03/07/2012  
Tipo Mappale n. 68435 del 21/05/2012

Dimostrazione grafica dei subalterni

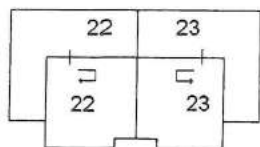
Scala 1 : 500



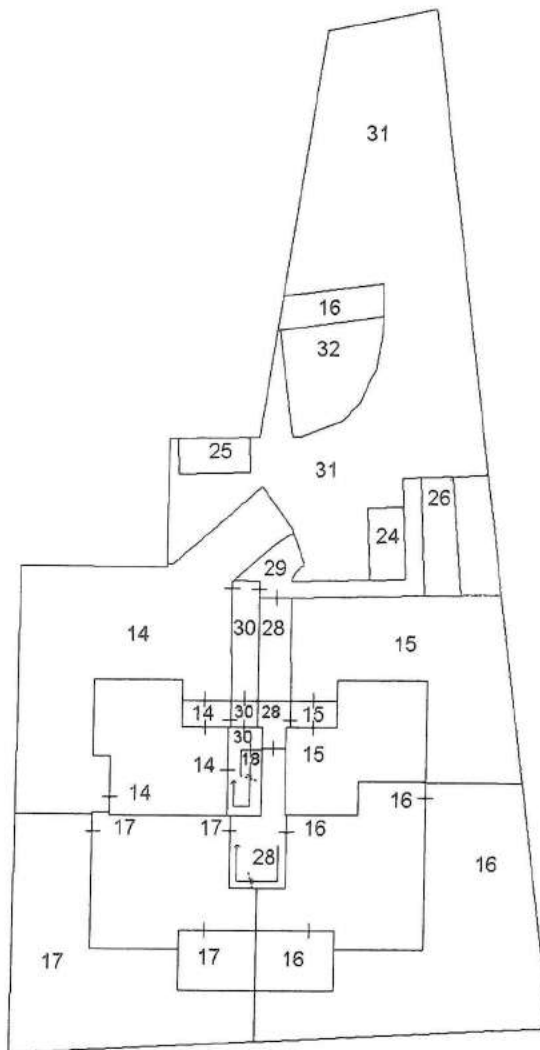
PIANO SOTTOSTRADA 1



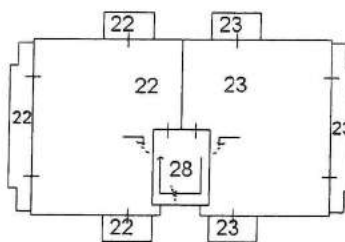
PIANO PRIMO



PIANO TERZO  
(SOTTOTETTO)



PIANO TERRA



PIANO SECONDO

NORD



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2024 - Comune di FIORANO MODENESE(D607) - < Foglio 13 Particella 481 >



lanimetria non attuale

ata: 22/05/2024 - n. T175750 - Richiedente: Telematico

otale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



### CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE DEL CODICE FISCALE

CODICE FISCALE [REDACTED]	NATURA GIURIDICA 51 - CONDOMINIO
------------------------------	-------------------------------------

DENOMINAZIONE [REDACTED]

TIPO ATTIVITA'  
949990 - ATTIVITA' DI ALTRE ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE NCA

DOMICILIO FISCALE: INDIRIZZO  
VIA STATALE OVEST 193

C.A.P. 41042	COMUNE FIORANO MODENESE	PROV. MO
-----------------	----------------------------	-------------

### DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE

CODICE FISCALE [REDACTED]	CODICE CARICA 13
------------------------------	---------------------

COGNOME E NOME OVEVERO DENOMINAZIONE [REDACTED]

DATA 29/10/2012



IL FUNZIONARIO *[Signature]*

UFFICIO  
AGENZIA DELLE ENTRATE  
UT SASSUOLO



**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: Diffida ad adempiere

**Mittente:** "Per conto di: ██████████@ordineavvmodena.it" <posta-certificata@legalmail.it>

**Data:** 22/03/2024, 16:58

**A:** <██████████@legalmail.it>

## Messaggio di posta certificata

Il giorno 22/03/2024 alle ore 16:58:41 (+0100) il messaggio "Diffida ad adempiere" è stato inviato da ██████████@ordineavvmodena.it" indirizzato a:

██████████@legalmail.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

**Identificativo messaggio:** 31DF1FF5.01C84EEC.66E2C700.475D6704.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

---

## Certified email message

On 22/03/2024 at 16:58:41 (+0100) the message "Diffida ad adempiere" was sent by ██████████@ordineavvmodena.it" and addressed to:

██████████@legalmail.it

The original message is attached.

**Message ID:** 31DF1FF5.01C84EEC.66E2C700.475D6704.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

— postacert.eml —

**Oggetto:** Diffida ad adempiere

**Mittente:** "██████████ - PEC" <██████████@ordineavvmodena.it>

**Data:** 22/03/2024, 16:59

**A:** ██████████@legalmail.it>

Buonasera,

La prego di prendere visione di quanto in allegato.

Distinti saluti,

Avv. ██████████

— Allegati: —

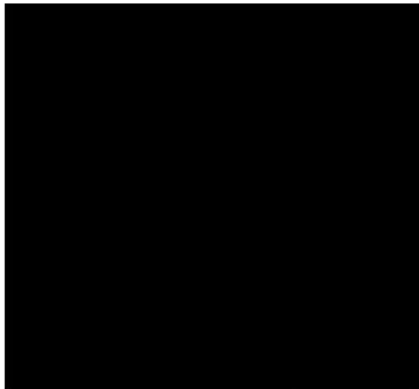
postacert.eml	151 kB
Raccomandata_signed.pdf	108 kB



STUDIO LEGALE [REDACTED]

diritto civile – commerciale - tributario

email: [REDACTED]



Modena, li 21/03/2024

Racc. a mezzo PEC

all'indirizzo [REDACTED]@legalmail.it

Spett.le Dott.

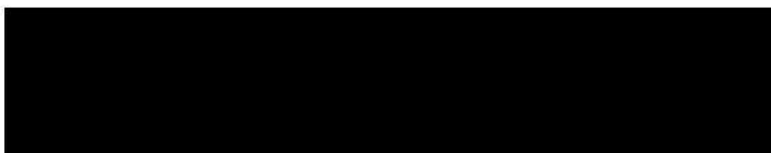
[REDACTED]  
in qualità di amministratore del  
Condominio [REDACTED]

**Oggetto: diffida ad adempiere**

Formulo la presente in nome e per conto del Sig. [REDACTED]  
per rappresentarLe quanto segue.

Il mio assistito è venuto a conoscenza recentemente, da colloqui con i condomini, di una assemblea condominiale avvenuta in sua assenza, assolutamente priva di regolare convocazione del Sig. [REDACTED] e, forse, di altri condomini, nel corso della quale si sarebbe deliberato lo spossessamento in danno del medesimo di una parte della sua abitazione con corrispettiva correzione (almeno quella, teoricamente, a vantaggio del condomino) delle tabelle millesimali.

Detta delibera, oltre ad essere per quanto di mia conoscenza contraria alla legge, esula da quello che era l'Ordine del Giorno dell'assemblea che al mio assistito è stato tardivamente riferito.



Avv. [REDACTED]@ [REDACTED]

21/5/2024 18:37

[REDACTED] / Condominio [REDACTED]

A [REDACTED]@gmail.com <[REDACTED]@gmail.com> •  
[REDACTED]@virgilio.it <[REDACTED]@virgilio.it>

Gentilissimi,

Formulo la presente per informarVi del fatto che, a seguito anche delle indagini svolte dal mio assistito mediante tecnici di Sua fiducia, il Sig. [REDACTED]

1. È persuaso che i problemi "urbanistici" dell'immobile siano legati ai soli appartamenti dell'ultimo piano;
2. È a conoscenza del fatto che i problemi relativi all'abitabilità siano strettamente ed esclusivamente connessi all'omesso versamento, da parte della società costruttrice, di una parte degli oneri di urbanizzazione;

A ciò si aggiunga il fatto che, come da documenti allegati, il terrazzo non soltanto risulta essere di pertinenza dell'appartamento di proprietà ma pure regolarmente compromesso in contratto preliminare di compravendita dell'immobile. L'identità di contenuti tra il preliminare ed il contratto definitivo suggeriscono l'effettivo passaggio di proprietà del terrazzo medesimo, con conseguente influenza del medesimo anche ai fini della regolarità "condominiale".

Fatte queste premesse Vi comunico che il mio assistito non è intenzionato in alcun modo ad installare né a lasciarVi installare alcun cancelletto per l'accesso al terrazzo e tutelerà le sue posizioni con ogni mezzo consentito dalla legge, ivi compresa l'impugnazione della delibera evidentemente nulla da Voi inoltratami a mezzo PEC in data 16/05 u.s..

Resto a disposizione laddove si Volessero trovare eventuali alternative che non comportino la negazione dei diritti del mio assistito.

Cordiali saluti,

Avv. [REDACTED]

- Scansione 21 mag 2024, 17.54.pdf (740 KB)
- Scansione 21 mag 2024, 18.02.pdf (3 MB)



**CONDOMINIO**

**Via Statale Ovest 193 FIORANO (MO)**

**ASSEMBLEA ORDINARIA DEL GIORNO 04/10/2024**

Il giorno 4 del mese di ottobre dell'anno duemila ventiquattro alle ore 18.00 presso Studio [REDACTED], si riunisce in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, l'assemblea ordinaria del condominio "[REDACTED]" sito in Fiorano (MO), Via Statale Ovest 193.

Tutti i Condomini sono stati debitamente convocati ai sensi dell'art.1136 C.C. e risultano presenti i signori:

Nome Partecipante	Millesimi	Millesimi presenti		Delegato
[REDACTED]	92,274	92,274	p	
[REDACTED]	62,213		A	[REDACTED]
[REDACTED]	181,016	181,016	P	
[REDACTED]	73,72	73,72	P	
[REDACTED]	70,271	70,271	p	[REDACTED]
[REDACTED]	173,057	173,057	P	
[REDACTED]	83,873	83,873	P	[REDACTED]
[REDACTED]	103,055	103,055	P	
[REDACTED]	84,835	84,835	P	
[REDACTED]	75,687	75,687	P	
<b>TOTALI</b>	<b>1000,001</b>	<b>937,788</b>	<b>1</b>	

Viene nominato Presidente [REDACTED] che chiama a fungere da Segretario il sig. [REDACTED]. Il Presidente dopo aver verificato che tutti i Condomini sono stati validamente convocati, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. 9 Condomini su un totale di 10 per complessivi millesimi 937,788 del valore totale, come da tabella sopra riportata, dichiara validamente costituita l'assemblea, ed apre la discussione sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

1. Rettifica delibera 1 del 26.02.2024.
2. Bilancio Consuntivo esercizio 03.05.2023 – 02.05.2024 e relativo riparto con situazione debitoria e creditoria dei singoli condomini
3. Conferma amministratore
4. Bilancio Preventivo Gestione ordinaria 03.05.2024 – 02.05.2025 Ripartizione quote. Scadenzario rate
5. Varie ed eventuali



## 1) Rettifica delibera 1 del 26.02.2024.

Tutti i Condòmini accettano che all'assemblea siano presenti anche professionisti pertanto è pure presente il Geometra [REDACTED] di Sassuolo, professionista che ha accompagnato l'amministratore [REDACTED] in Comune di Fiorano, presso l'ufficio tecnico, a parlare con funzionari del Comune per prendere visione dello stato in cui si trova l'edificio di Via Statale Ovest 193 - Fiorano (MO)

Il professionista [REDACTED] relazionerà sulla vicenda

E' pure presente il Geometra [REDACTED] Sassuolo (MO), invitato quale tecnico dal Signor [REDACTED]

E' inoltre presente l'Avvocato [REDACTED] in assistenza dei condomini [REDACTED] e [REDACTED]

L'amministratore dà la parola al Geometra [REDACTED] con incarico di relazionare ai Condòmini sulle motivazioni che hanno portato alla convocazione della presente assemblea.

Poiché nell'assemblea straordinaria del giorno ventisei del mese di Febbraio dell'anno 2024 era stata assunta una delibera, che su errate indicazioni della geometra [REDACTED] dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fiorano Modenese, venne affidato l'incarico al Geom. [REDACTED] di procedere con la sanatoria condominiale, ma subito dopo ricevemmo una diffida dal Signor [REDACTED]

Così su mandato dell'amministratore è stato contatto prima il Signor [REDACTED] e poi il suo legale per cercare di capire su quali basi di questi vantavano la proprietà della terrazza e per chiarirgli che non era comunque intenzione del condominio prendere in carico quel terrazzo, dopo una discussione che sembrava far presagire un amichevole risultato ricevemmo la risposta definitiva del legale del Signor [REDACTED] che affermava:

***che tale terrazzo è accessibile solo dall'immobile di sua proprietà e pertanto deve essere considerato una pertinenza dell'immobile, che indipendentemente sul fatto che sia rogitato o meno, quel terrazzo è contemplato nel compromesso, pertanto ciò sotto il profilo legale costituisce già di per sé un diritto reale su tale bene, e nel rogito i contenuti sono identici a quelli del compromesso e non è previsto alcun diritto di passaggio a favore di chicchessia per accedere al suo terrazzo, che ripeto è accessibile solo dalla sua proprietà.***

Tale delibera, che per altro non è mai stata attuata, poiché alla luce di successivi accertamenti effettuati e sentito il parere di un avvocato di fiducia del Dott. [REDACTED] il quale ha ribadito che i termini legali esposti dall'avvocato del [REDACTED] non erano privi di fondamento pertanto poiché la delibera assunta

- ***aveva per oggetto porzioni di fabbricato che non rientravano nella competenza dell'assemblea condominiale, la quale è tenuta a deliberare in merito ai beni comuni,***

e

- ***in quanto andava ad assumere decisioni su una proprietà esclusiva di alcuni condomini;***



e per tali motivi la delibera poteva essere considerata "NULLA" e poteva essere contestata in qualunque momento, non avendo termini di prescrizioni, e un eventuale azione avrebbe esposto il condominio ad aggravii di costi, perciò, recependo quanto affermato dal Signor [REDACTED] previo accertamenti effettuati, in virtù dell'istituto della "SOSTITUZIONE" quella delibera del 26/02/2024 deve essere modificata così come qui in seguito riportata con le correzioni necessarie per essere ricondotta alla legittimità diviene:

**VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA 26.02.2024 (sostituita come da successiva delibera del 04/10/2024) CONDOMINIO [REDACTED] VIA STATALE OVEST 193 41042 FIORANO (MO)**

Il giorno ventisei del mese di Febbraio dell'anno 2024 alle ore 18.00 presso lo studio [REDACTED] Via [REDACTED] nuova sede – Sassuolo (Mo) si è riunita in Unica convocazione l'assemblea straordinaria del Condominio [REDACTED] Via Statale Ovest 193 – 41042 – Fiorano Modenese (MO), C.F.: [REDACTED]

Sono presenti i signori di persona o per delega

		M/M
1	[REDACTED] 92,274	
2	[REDACTED] 62,213	
3	[REDACTED] 181,01	Assente
4	[REDACTED] 73,720	
5	[REDACTED] 173,057	
6	[REDACTED] 83,873	
7	[REDACTED] 70,271	
8	[REDACTED] 103,055	
9	[REDACTED] 84,835	Delega a [REDACTED]
10	[REDACTED] 75,687	

Vengono eletti: Presidente il signor [REDACTED], Segretario la Signora [REDACTED].  
Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n° 9 Condòmini su un totale di n° 10, per complessivi millesimi 818,985 del valore totale, ai sensi dell'art. 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente



## ORDINE DEL GIORNO

1) Problematiche connesse con la mancanza dell'abitabilità di ogni singola unità immobiliare del condominio.

Illustrerà l'esito dell'incontro con i responsabili dell'ufficio tecnico del Comune di Fiorano, il Geometra ██████████ di Sassuolo.

Analisi della situazione e possibili soluzioni per risolvere tali problematiche.

Vista l'importanza degli argomenti all'ordine del giorno, è bene che tutti i Condòmini siano presenti in quanto, per porre rimedio a tale incresciosa situazione, è doveroso, oggi, assumere decisioni di come i Condòmini vogliano procedere per risolvere tali problematiche.

Tutti i Condòmini accettano che all'assemblea siano presenti anche professionisti pertanto è pure presente il Geometra ██████████ di Sassuolo, professionista che ha accompagnato l'amministratore ██████████ in Comune di Fiorano, presso l'ufficio tecnico, a parlare con funzionari del Comune per prendere visione dello stato in cui si trova l'edificio di Via Statale Ovest 193 - Fiorano (MO).

Il professionista ██████████ relazionerà quanto concordato con Geometri del Comune.

E' pure presente il Geometra (██████████) Sassuolo (MO), invitato quale tecnico dal Signor ██████████

I Condòmini informano i tecnici che i millesimi li ha fatti il Geomtra ██████████

L'amministratore dà la parola al Geometra ██████████ con incarico di relazionare ai Condòmini visto che è stato incaricato da ██████████ quanto concordato con funzionari Comune di Fiorano.

Riferisce che è stato fatto incontro in Comune di Fiorano con Geometra ██████████

Udita la relazione, "l'assemblea all'unanimità decide di procedere a predisporre la sanatoria condominiale ~~per il lastrico solare condominiale, a seguito delle dichiarazioni di NON utilizzo da parte dei proprietari dell'ultimo piano.~~

~~Le attuali aperture che dall'ultimo piano accedono a tale spazio, dovranno essere mantenute chiuse perché allo STESSO si dovrà accedere solamente per le manutenzioni."~~

~~L'assemblea però stabilisce che:~~

~~Per le manutenzioni minime ed ordinarie, si accederà a tale spazio attraverso le proprietà private.~~

~~Mentre per gli interventi più consistenti, si dovrà accedere DALL'ESTERNO attraverso cestelli o ponteggi.~~

Si prende atto che il Signor ██████████ afferma **che allo stato attuale** sta pagando millesimi in più del dovuto in quanto gli è stato imputato il terrazzo che non è di sua proprietà, **pertanto si delibera di coreggere i millesimi e ripartire tali millesimi proporzionalmente fra tutti i Condòmini.**

~~Per chiarezza si intende che anche i millesimi relativi al terrazzo imputato erroneamente al Signor ██████████ verranno anch'essi trattati allo stesso modo.~~ **tuttavia tali terrazzi, come risulta da successivi accertamenti e come è stato comunicato anche al Comune di Fiorano Modenese, non sono però condominiali e pertanto la quota dei millesimi di tali terrazzi non può essere spalmata sugli altri condomini.**

~~Per quanto attiene la proprietà, i Condòmini sono consapevoli che avranno a loro carico i millesimi relativi ai terrazzi.~~

I Condòmini tutti, approvano all'unanimità che la tabella millesimale venga da oggi modificata dando mandato al Geometra ██████████ per ricalcolare tale tabella, ~~comprendendo tale~~



~~operazione nel costo del suo operato.~~ Pur avendo il tecnico incaricato redatto la tabella, la stessa visti i seguenti accertamenti non può essere approvata e pertanto sarà mantenuta in essere l'originaria tabella millesimale.

Per procedere tempestivamente alla redazione della sanatoria condominiale poiché ci sono esigenze di tempi ristretti, preso atto che, per tempistica, i Geometri presenti, NON HANNO tempo per fare questo lavoro, i Condòmini richiedono al Geometra [REDACTED] di intercedere presso Geometra [REDACTED] affinché questi ripresenti la SANATORIA i cui disegni sono già in suo possesso, si renda disponibile a ripresentare tale pratica dietro ragionevole compenso che sarà illustrato a tutti i Condòmini i quali decideranno in tal senso e se proprio proprio non avesse tempo per presentare la pratica, i Condòmini richiederanno almeno la gentilezza di consegnare i disegni in FORMATO DIGITALE al tecnico che redigerà tale sanatoria.

Tale sanatoria si intende solo per la parte condominiale, mentre le terrazze e le torrette dovranno poi essere oggetto di una specifica sanatoria a cure spese dei rispettivi proprietari.

Che viene sottoposta all'assemblea straordinaria per la sua approvazione ottenendo .....

Il Presidente pone in votazione la delibera:

Nome Partecipante	Millesimi	VOTO	SI	NO
[REDACTED]	92,274	si	92,274	FALSE
[REDACTED]			FALSE	FALSE
[REDACTED]	181,016	SI	181,016	FALSE
[REDACTED]	73,72	SI	73,72	FALSE
[REDACTED]	70,271	SI	70,271	FALSE
[REDACTED]	173,057	NO	FALSE	173,057
[REDACTED]	83,873	SI	83,873	FALSE
[REDACTED]	103,055	SI	103,055	FALSE
[REDACTED]	84,835	SI	84,835	FALSE
[REDACTED]	75,687	SI	75,687	FALSE
	937,788		764,731	173,057

DELIBERA APPROVATA.

## 2. Bilancio Consuntivo Esercizio 03.05.2023 – 02.05.2024 e relativo riparto con situazione debitoria e creditoria dei singoli Condòmini.

L'amministratore Legge il bilancio, PER QUANTO RIGUARDO LA GESTIONE ORDINARIA era stato presentato un bilancio preventivo di 15623,20, euro e ne sono stati spesi 13646,22, con un risparmio di 1976,22 euro.

La situazione debitoria e creditoria dei singoli condomini è in equilibrio.

Le voci di bilancio si possono riassumere:

- gestione amministrativa,



- nella gestione fiscale con la redazione di tutte le dichiarazioni d'obbligo all'agenzia delle entrate, tutte regolarmente presentate,
- nella gestione della fatturazione elettronica, che come sapete per i condomini non è prevista in emissione, ma i condomini RICEVONO solo fatture elettroniche e quindi sono costretti ad adempiere agli obblighi di comunicazione e archiviazione della documentazione elettronica;
- nelle spese bancarie
- assicurazione
- la luce elettrica,
- acqua condominiale,
- interrato e cancello automatico
- gestione termica
- ascensore

L'amministratore espone lo stato patrimoniale e i versamenti effettuati dai condomini.

Il sig. [REDACTED] ha chiesto una verifica al tecnico ( studio [REDACTED] ) che ha elaborato il sistema di ripartizione della gestione termica.

E' stato anticipato che sarebbe molto utile l'installazione di un timer di regolazione della pompa di ricircolo.

L'assemblea approva con voto unanime il bilancio consuntivo.

## **2. Conferma Amministratore.**

L'amministratore nel chiedere il rinnovo del mandato, informa che l'amministrazione condominiale verrà esercitata dalla società [REDACTED] srls p.iva [REDACTED] che ha come legale rappresentante [REDACTED], il Dott. [REDACTED] rimarrà il gestore del condominio.

La sede della società è in Via [REDACTED] con telefono [REDACTED] e mail: [REDACTED] Pec: [REDACTED]@legalmail.it.

Allegato a questo verbale l'amministratore allega il Preventivo di gestione dettagliato.

L'assemblea approva con voto unanime.

## **3. Bilancio Preventivo Gestione Ordinaria 03.05.2024 – 02.05.2025. Ripartizione quote. Scadenziario Rate.**

L'amministratore vista la spesa dello scorso anno presenta all'assemblea un Bilancio Preventivo 30.05.2024 - 29.05.2025 per euro 16243,40

L'assemblea approva con voto unanime.



#### 4. Lavori da eseguire nel condominio

Nulla da deliberare

#### 5. Varie ed Eventuali

Riguardo ai parcheggi i condomini informano che non ce n'è uno per ogni unità immobiliare, inizialmente si era stabilito una auto in garages e una nel cortile condominiale, ci sono persone che continuano a mettere più auto fuori!

**L'AMMINISTRATORE CONFERMA CHE E' STATO DELIBERATO CHE UNA AUTO SIA POSTA IN GARAGES E L'ALTRA IN CORTILE. NON SI POSSONO LASCIARE DUE AUTO IN CORTILE.**

Viene puntualizzato che era già stata mandata comunicazione.

E' inutile spendere soldi per misurare il fabbricato, non è necessario fare questo genere di operazioni.

Nessuno chiedendo la parola e null'altro essendovi all'ordine del giorno, alle ore 20.15 si conclude l'assemblea previa stesura, lettura e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente



Il Segretario



VIA [REDACTED] – 41049 SASSUOLO (MO)

TEL. [REDACTED] – FAX [REDACTED]

email: [REDACTED]@gmail.com

Sassuolo, 04 Ottobre 2024

Spett.le

CONDominio [REDACTED]

VIA STATALE OVEST 193

41042 FIORANO MODENESE (MO)

Preventivo n. 58A-2024

**Oggetto:** Lettera di presentazione per la gestione del vostro Condominio.

Egr. Sig.ri Condomini,

con la presente, a seguito della vostra richiesta Vi comunico la mia offerta per assumere l'incarico di Amministratore del Vs. condominio.

**GESTIONE ORDINARIA:**

Calcolate per tutto il Condominio (da ripartire per millesimi fra tutti i condomini)

- EURO 600.00 per compenso annuo
- EURO 60.00 per Mod. 770
- EURO 70.00 per Mod. AC
- EURO 60.00 per invio telematico Mod. 770
- EURO 70.00 per adempimenti finanziaria 2007 / certificazione unica
- EURO 100.00 per spese cancelleria

**GESTIONE STRAORDINARIA:** non compresa nell'onorario ordinario da concordarsi in importi fissi o in percentuali, come da allegato A.

In ottemperanza alle nuove disposizioni di cui alla legge n. 220 del 11/12/2012 (cd. Riforma del Condominio), troverete unitamente alla presente n. 3 allegati che costituiscono parte integrante della presente offerta, e precisamente:

**all. a)** elenco analitico delle prestazioni della gestione ordinaria, le prestazioni della gestione straordinaria (con relativo ulteriore ed eventuale compenso per ogni singola voce);

**all. b)** le informazioni previste dal novellato Art. 1129 del Cod. Civ. e dall'Art. 71 bis delle Disp. di Att. dello stesso Cod. Civ.;

Nell'informarvi che la presente offerta ha la validità di 3 mesi, in attesa di conoscere le determinazioni dell'assemblea in ordine alla stessa, porgo cordiali saluti.

Firma [REDACTED]

(nota \*) viene indicato un importo per unità immobiliare per quantificare la spesa totale. Si precisa che, secondo il codice civile, la spesa di amministrazione è da suddividere in millesimi di proprietà. L'Assemblea all'unanimità può comunque derogare a tale disposizione e suddividere la spesa in parti uguali o in altro modo.



## Allegato A

### GESTIONE ORDINARIA

Reperibilità su cellulare in orari di chiusura per emergenze	<b>GRATUITO</b>
Ricevimento al pubblico negli orari sotto indicati	<b>GRATUITO</b>
Sala riunioni presso lo studio	<b>GRATUITO</b>
Legale rappresentanza dei partecipanti al condominio.	<b>GRATUITO</b>
Compiere tutti gli atti conservativi sulle parti comuni dell'edificio.	<b>GRATUITO</b>
Eseguire le delibere dell'assemblea.	<b>GRATUITO</b>
Disciplinare l'uso delle cose comuni e dei servizi affinché ne sia garantito il miglior uso ed il miglior godimento a tutti i condomini.	<b>GRATUITO</b>
Redigere ed inviare a tutti i condomini ed agli usufruttuari il preventivo ripartito per quote spettanti ad ognuno con la relativa scadenza delle rate.	<b>GRATUITO</b>
Riscuotere i contributi dai condomini	<b>GRATUITO</b>
Eseguire tutti i dovuti pagamenti per forniture e servizi resi al condominio	<b>GRATUITO</b>
Predisporre ed inviare agli aventi diritto, il rendiconto annuale della gestione ordinaria ripartito per quote con situazione debitoria e creditoria sia dei condomini e sia del condominio nonché il riepilogo finanziario	<b>GRATUITO</b>
Convocare e presenziare a tutte le assemblee ordinarie	<b>GRATUITO</b>
Sottoscrivere i contratti di appalto inerenti servizi ed opere ordinarie	<b>GRATUITO</b>
Sottoscrivere le polizze assicurative	<b>GRATUITO</b>
Verifica e abbattimento costi fornitura (polizza assicurativa, pulizie, manutenzione)	<b>GRATUITO</b>
Curare i rapporti con la pubblica amministrazione, con i fornitori e con i limitrofi relativi alla gestione ordinaria del condominio	<b>GRATUITO</b>
Espletare tutte le attività amministrative inerenti i lavori di manutenzione ordinaria	<b>GRATUITO</b>
Provvedere al passaggio delle consegne nell'acquisizione del condominio	<b>GRATUITO</b>
Tenuta ed aggiornamento dei registri di cui al punto 6/7 dell'Art. 1130 del Cod. Civ	<b>GRATUITO</b>
Conservare tutta la documentazione inerente la propria gestione e quella ricevuta con il passaggio delle consegne all'atto della nomina per 10 anni dalla data di registrazione	<b>GRATUITO</b>
Gestione Home Banking c/c condominiale	<b>GRATUITO</b>



## GESTIONE STRAORDINARIA CONDOMINIALE

Recupero spese postali	tariffe Poste Italiane in vigore
fatturazione elettronica obbligatoria obbligatoria dal 01.01.2019	€ 0.50 a fattura ricevuta
Sanificazione sala riunioni con strumentazione ad ozono	€ 20.00
Impostazione contabile del primo anno	€ 200.00
Gestione del riscaldamento separata da quella ordinaria	<b>GRATUITO</b>
Gestione fondi di riserva	€ 0.50 %
Iscrizione del Condominio all'INPS per la gestione dei PrestO	€ 75.00
Gestione PrestO costo mensile	€ 15.00
Riunioni straordinarie con i consiglieri	€ 50.00
Assemblea straordinaria	€ 90.00
Espletare tutte le attività inerenti i lavori di manutenzione straordinaria che il condominio dovesse deliberare. (calcolo sull'importo dei lavori)	
Fino a € 2.500,00	4%
Da € 2.500,01 a 25.000,00	3%
Da € 25.000,01 a 100.000,00	2%
Oltre a € 100.000,01 SuperBonus 110%	1%
	3%
Tariffa oraria	€ 35/H
Sottoscrivere polizze assicurative per lavori ed opere straordinarie	€ 50.00
Predisposizione del passaggio delle consegne ad altro amministratore in caso di fine mandato.(Per ogni unità immobiliare, per ogni esercizio chiuso)	€ 25.00
Pratiche per detrazioni fiscali, a carico del Condominio	€ 50.00
Predisposizione, apertura ed aggiornamento del sito internet del condominio. Se richiesta.	€ 250.00
Eventuale stesura/modifica del regolamento	€ 200.00
Fornire, ai condomini che ne facciano richiesta, sempre dietro rimborso, copia delle attestazioni degli avvenuti pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso. (a stampa)	€ 50.00
Spese gestione sinistro	€ 50.00
Spese per fotocopie A4 bianco/nero	€ 0.25
Spese per fotocopie A4 a colori	€ 0.80
Spese per fotocopie A3 bianco/nero	€ 0.50
Spese per fotocopie A3 a colori	€ 1.50
Fax	€ 5.00
Invio PEC – email con ricevuta di ritorno – raccomandata a mano - email	€ 0.50
Visura	€ 30.00
Lettura subcontatore a servizio condominiale	€ 30.00



## GESTIONE STRAORDINARIA SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

Da Addebitarsi come spese personali ai condomini.

Estratto conto rate non pagate	€ 15.00
Sollecito di pagamento ai morosi	€ 30.00
Sollecito di pagamento: messa in mora	€ 50.00
Istruttoria e coordinamento pratiche presso il legale singolo atto ingiuntivo	€ 80.00
Istruttoria e coordinamento pratiche presso il legale per altro atto giudiziale al condomino. (esempio mediazione)	€ 100.00
Corrispondenza Straordinaria	€ 20.00
Invio spese per interventi di ristrutturazione su parti comuni condominiali (invio cartaceo ai condomini e telematico a AdE)	€ 30.00
Invio comunicazione opzioni credito per interventi edilizi e superbonus a AdE	€ 35/H
Assistenza a professionisti esterni per produzione documentale	€ 35/H
Spese gestione subentro	€ 50.00
Suddivisione di spese fra condomino ed inquilino	€ 25.00
Cancelleria inquilino	€ 10.00
Lettura subcontatore a servizio privato	€ 5.00 caduno

Tutti gli importi su menzionati si intendono IVA ed oneri di legge esclusi.

Per ciò che concerne la tenuta di buste paga degli eventuali dipendenti del condominio, compilazione e presentazione del modello 770, le pratiche saranno affidate ad altro professionista scelto dall'assemblea dei condomini, che emetterà regolare fattura al condominio e ne risponderà personalmente.

Per quanto non previsto nella presente offerta, si stabilirà di volta in volta compenso o una percentuale di comune accordo con l'assemblea.

Sassuolo, 04 Ottobre 2024

FIRMA

Sedi: SASSUOLO Via [REDACTED]

Orari ufficio: Lun-Ven 08.30 – 13.00 / 15.00 – 18.30



VIA [REDACTED] - 41049 SASSUOLO (MO)

TEL. [REDACTED] - FAX [REDACTED] - email: [REDACTED]

Spett.le  
CONDominio [REDACTED]  
VIA STATALE OVEST 193  
41042 FIORANO MODENESE (MO)

Oggetto: accettazione di incarico ad amministrare.

Io sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] in qualità di  
Rappresentante legale della [REDACTED], essendo i Condòmini a conoscenza del  
preventivo di spesa preventivamente consegnato,

comunico formalmente

l'accettazione dell'incarico ad amministrare il condominio in indirizzo, conferito  
dall'assemblea dei condomini in data 04/10. Tale accettazione deve intendersi operante a  
far data dal 04/10/2024

Si provvederà al cambio della titolarità del Codice Fiscale del condominio presso  
l'Agenzia delle Entrate, e alla regolarizzazione delle autorizzazioni bancarie.

Colgo l'occasione per ringraziare della fiducia, restiamo a disposizione per eventuali  
richieste o chiarimenti e porgiamo cordiali saluti.

L'amministratore  
[REDACTED]

Sassuolo il 04/10/2024



VIA [REDACTED] - 41049 SASSUOLO (MO)  
TEL. [REDACTED] - FAX [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]@gmail.com

CONDOMINIO [REDACTED]  
VIA STATALE OVEST 193  
41042 FIORANO MODENESE (MO)

SIGG.RI CONDOMINI  
LORO SEDI

I sigg. Condòmini del Condominio [REDACTED] Via Statale Ovest 193 Fiorano Modenese (Mo), sono convocati per l'**Assemblea Ordinaria, in prima convocazione il giorno 03.10.2024 alle ore 09.30**, presso lo studio dell'Amministratore, Dott. [REDACTED] in Sassuolo, [REDACTED]. Nel caso in cui non si raggiungesse il quorum costitutivo, l'Assemblea è convocata in seconda convocazione **il giorno 04.10.2024 alle ore 18.00 presso stessa sede**, per discutere e deliberare sul seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

1. Rettifica delibera 1 del 26.02.2024.
2. Bilancio Consuntivo esercizio 03.05.2023 – 02.05.2024 e relativo riparto con situazione debitoria e creditoria dei singoli condomini
3. Conferma amministratore
4. Bilancio Preventivo Gestione ordinaria 03.05.2024 – 02.05.2025 Ripartizione quote. Scadenario rate
5. Varie ed eventuali

Sassuolo, 20/09/2024

L'Amministratore

#### DELEGA

Il sottoscritto ..... Condòmino del Condominio [REDACTED] Via Statale Ovest 193 Fiorano Modenese delego il sig. .... a rappresentarmi per rato e valido in seno alla assemblea ordinaria in prima convocazione il giorno 03/10/2024 alle ore 9:30, Nel caso in cui non si raggiungesse il quorum costitutivo, l'Assemblea è convocata in seconda convocazione **il giorno 04.10.2024 alle ore 18.00** presso lo studio dell'Amministratore, Dott. [REDACTED] in Sassuolo, Via [REDACTED].

Firma\_ [REDACTED]



Pubblicato il 23/05/2023

N. 05090/2023REG.PROV.COLL.

N. 00369/2018 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 369 del 2018, proposto da  
OMISSIS;

***contro***

Comune di Latina, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso  
dall'avvocato Francesco Paolo Cavalcanti, con domicilio digitale come da PEC da  
Registri di Giustizia;  
C.B. Latina S.r.l., non costituito in giudizio;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, Sezione staccata  
di Latina, Sezione Prima, n. 348 del 7 giugno 2017.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Latina;

Visti tutti gli atti della causa;



## FATTO e DIRITTO

1. L'appellante è proprietaria di un'unità immobiliare per civile abitazione, ubicata al quarto e quinto piano del fabbricato sito in Latina, via OMISSIS, edificato dalla "OMISSIS s.r.l." in forza del permesso di costruire n. OMISSIS del 9 settembre 2004 e del successivo permesso di costruire in variante n. OMISSIS del 6 ottobre 2005, aventi ad oggetto la realizzazione di un complesso residenziale costituito da n. 2 palazzine a 5 piani destinate a civile abitazione (n. 120 appartamenti) e ad uso commerciale (n. 12 negozi ed innumerevoli cantine, posti auto e locali tecnici).

Il Comune di Latina, con l'ordinanza del 22 maggio 2009, ha ingiunto all'interessata la demolizione di opere edilizie abusive e il ripristino dello stato dei luoghi contestando un ampliamento con cambio di destinazione d'uso a residenza per civile abitazione di due locali box cantina, previsti da progetto per una superficie di mq 16,32 circa (in concreto l'ampliamento è stato realizzato parte in muratura e parte con vetrata in alluminio e vetro e, nell'ambiente così realizzato, che ha una superficie di circa 56,26 mq, con altezza di mt 2,70 circa, rispetto ai mt 2,40 previsti, è stato creato un unico locale (salone ed angolo cottura), camera e bagno, completo di sanitari, con predisposizione di impianti elettrici, idrici, termici e fognari funzionanti. L'ordine di demolizione ha avuto ad oggetto anche una tettoia strutturata e coperte in legno, con sovrastante guaina impermeabilizzante.

A seguito dell'ingiunzione di demolizione, con nota del 24 agosto 2009, la signora OMISSIS ha presentato istanza di sanatoria chiedendo "l'applicazione degli articoli 34 e 36 D.P.R. 380/2001, anche in riferimento alla L.R. n. 13 del 16 aprile 2009".

L'Amministrazione comunale di Latina, con il provvedimento del 1° ottobre 2009, impugnato a mezzo del ricorso introduttivo del giudizio di primo grado, ha respinto l'istanza in quanto:



- 1) l'articolo 34 del D.P.R. n. 380 del 2001 non risulta applicabile poiché l'intervento abusivo è stato classificato nell'ambito dell'art. 31 del d.P.R. n. 380 del 2001 in quanto opera non utilizzabile autonomamente e facilmente demolibile;
- 2) l'articolo 36 D.P.R. n. 380 prevede la conformità delle opere realizzate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere sia al momento della presentazione della domanda, mentre le opere realizzate non risultano conformi alla disciplina urbanistica, in quanto configurano un aumento di volume non previsto dalle norme stesse;
- 3) la legge regionale n. 13 del 2009 non risulta ancora applicabile ai sensi di quanto stabilito dall'art. 7, secondo comma e, comunque, non prevede la possibilità di sanare opere già realizzate abusivamente.

Con motivi aggiunti al ricorso di primo grado, la ricorrente ha impugnato un nuovo provvedimento di diniego, in data 20 novembre 2014, con cui il Comune di Latina ha rappresentato nel seguente modo le ragioni del diniego:

- 1) l'art. 34 del d.P.R. n. 380 del 2001 non è applicabile nella fattispecie in quanto trattasi di abuso in totale difformità dal titolo originario, autonomamente utilizzabile come già classificato nell'ordinanza di demolizione del 22 maggio 2009;
- 2) l'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 non è applicabile nella fattispecie in quanto lo stesso prevede la conformità delle opere realizzate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda, mentre le opere realizzate non risultano conformi alla predetta disciplina urbanistica in quanto configurano un aumento di volume non previsto dalle norme stesse poiché il fabbricato realizzato in virtù del permesso di costruire n. 177/EP/2004 e successiva variante n. 146/EP/2005 sviluppa una volumetria assentita di mc 33125,08 contro i mc 33126,60 realizzabili da P.P.E. R7, per cui non è consentito alcun incremento di volume;



3) la legge regionale n. 13 del 2009 non è applicabile in quanto non prevede la possibilità di sanare opere già realizzate abusivamente, ma consente esclusivamente la possibilità di recuperare ai fini residenziali, locali esistenti e legittimi alla data del 31 dicembre 2011, laddove nel caso specifico si tratta di opere già realizzate.

Il Tar per il Lazio, Sezione staccata di Latina, Sezione Prima, con la sentenza n. 348 del 7 giugno 2017, ha dichiarato improcedibile il ricorso introduttivo del giudizio ed ha respinto i motivi aggiunti.

Di talché, l'interessata ha interposto il presente appello, articolando i seguenti motivi di impugnativa:

*Erroneità dell'impugnata sentenza: in riferimento all'art. 34 d.P.R. n. 380 del 2001.*

Sarebbe errata l'affermazione del giudice di prime cure secondo cui non sarebbe invocabile l'art. 34 d.P.R. n. 380 del 2001, dal momento che la trasformazione di un locale tecnologico in una civile abitazione integrerebbe i presupposti della "totale difformità", laddove, nel caso di specie, ricorrerebbe l'ipotesi di una difformità parziale.

Le opere oggetto di sanatoria edilizia sarebbero state realizzate su fabbricati regolarmente assentiti dalla concessione edilizia originariamente rilasciata (permesso di costruire n. 177 del 9 settembre 2004 del Comune di Latina e permesso di costruire in variante n. 146 del 6 ottobre 2015) e non realizzerebbero un organismo edilizio integralmente e radicalmente diverso, in quanto, per loro natura e consistenza, sarebbero obiettivamente inidonee a snaturare le caratteristiche dell'edificio originario e non avrebbero determinato la formazione di un organismo edilizio autonomamente utilizzabile né sul piano costruttivo né su quello della valutazione economico/sociale.

La sentenza, sotto il profilo della sanatoria edilizia ex art. 34 d.P.R. n. 380 del 2001, sarebbe in ogni caso errata, non avendo il Tar considerato che il rigetto della sanatoria è illegittimo per difetto di congrua motivazione, per violazione dell'art. 10-



bis della legge n. 241 del 1990 e per difetto di istruttoria, atteso che non ha verificato se la demolizione della parte abusiva determina o meno pregiudizio statico a quella legittima.

*Erroneità dell'impugnata sentenza in riferimento all'art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001.*

La motivazione addotta dal Comune, secondo cui le opere non sarebbero conformi, per eccesso di volume, alla strumentazione urbanistica vigente, non sarebbe adeguata e sufficiente.

In tema di accertamento di conformità ex art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001, la motivazione dell'atto non potrebbe esaurirsi nella mera affermazione di conformità o non conformità dell'opera alla normativa urbanistica/edilizia.

L'Amministrazione avrebbe dovuto indicare quali sarebbero le specifiche norme urbanistiche che precluderebbero la possibilità di accedere alla sanatoria ex art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001.

Il Comune di Latina si è costituito in giudizio per resistere all'appello ed ha controdedotto allo stesso.

L'appellante ha prodotto altre memorie a sostegno delle proprie difese.

All'udienza pubblica del 16 marzo 2023, la causa è stata trattenuta per la decisione.

2. I motivi di appello sono stati proposti avverso il capo della sentenza di primo grado che ha respinto l'azione di annullamento proposta con i motivi aggiunti, sicché il *thema decidendum* del giudizio di appello è costituito dal sindacato di legittimità sul diniego dell'istanza di applicazione degli articoli 34 e 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, adottato dal Comune di Latina in data 20 novembre 2014.

Le doglianze prospettate dall'appellante non possono essere condivise.

3. Vengono in rilievo nella definizione della presente controversia, gli articoli 31, 34 e 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, testo unico in materia edilizia, di cui si richiama il contenuto:



- l'art. 31, rubricato "interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali" stabilisce, al primo comma, che "sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile" e, al secondo comma, che "il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3";

- l'art. 32, rubricato "determinazione delle variazioni essenziali", attribuisce alle regioni di stabilire quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, evidenziando che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più di determinate condizioni e indica che, comunque, non possono ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative;

- l'art. 34, denominato "interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire", dispone che "gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso .... decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso" e, al secondo comma, prevede che "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione ... della parte dell'opera realizzata in difformità dal



permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale ... per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”,

- l'art. 36, denominato “accertamento di conformità”, prevede che “in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso ... 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”.

4. La giurisprudenza ha chiarito come l'art. 34 sia applicabile solo agli abusi meno gravi riferibili all'ipotesi della parziale difformità dal titolo abilitativo, in ragione del minor pregiudizio causato all'interesse urbanistico, e dell'annullamento del permesso di costruire, in ragione della tutela dell'affidamento che il privato ha posto nel titolo edilizio a suo tempo rilasciato e, poi, fatto oggetto di autotutela e della circostanza che l'opera è stata costruita comunque sulla base di un provvedimento abilitativo.

Viceversa, con riferimento alle ipotesi di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, la sanzione della demolizione e della riduzione in pristino rimane l'unica applicabile, quale strumento per garantire l'equilibrio urbanistico violato (cfr. Cons. Stato, VI, 28 marzo 2022, n. 2273; Cons. Stato, VI, n. 4418 del 20 luglio 2018; Cons. Stato, VI, 30-3-2017, n. 1484).

La nozione di parziale difformità, secondo la giurisprudenza di questo Consiglio (cfr. ex plurimis, Cons. Stato, VI, 1° marzo 2021, n. 1743; Cons. St., Sez. II, 23 ottobre 2020, n. 6432) presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative



non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera; mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione.

5. Nel caso di specie, le difformità del fabbricato residenziale rispetto al progetto licenziato sono di indubbia consistenza, per cui è ragionevole ritenere che l'appellante non possa accedere alla c.d. "fiscalizzazione" della sanzione, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001.

Gli abusi sanzionati, infatti, hanno obiettivamente trasformato l'originario manufatto in un organismo edilizio diverso da quello originario con riferimento alle sue caratteristiche essenziali, sicché in alcun modo potrebbe parlarsi di parziale difformità, tanto che la trasformazione dei luoghi impedisce di distinguere l'immobile originario da quello che ne è derivato a seguito della realizzazione degli illeciti edilizi.

Nella fattispecie in esame, infatti, l'abuso posto in essere concreta una radicale difformità dal titolo originario, in quanto ha comportato l'ampliamento con cambio di destinazione d'uso, di due locali box cantina (per una superficie di circa 16,32 mq.) a residenza, realizzato parte in muratura e parte con vetrate in alluminio e vetro, ricavando una superficie utile complessiva di circa mq 56,26, con un'altezza interna di mt. 2,70, rispetto ai mt 2,40 previsti, nonché arredato ed utilizzato a residenza, presentandosi come unico locale, salone ed angolo cottura, camera e bagno completo di sanitari, con predisposizione degli impianti elettrici, idrici, termici e fognari funzionanti.

Va da sé, pertanto, che l'abuso riguardi un'opera diversa da quella prevista nel titolo abilitativo, tanto che, in luogo di due box cantina di circa 16 mq è stato realizzato un locale ad uso abitativo di circa 56 mq (ben oltre il triplo della superficie prevista in origine) avente una sostanziale maggiore altezza, con conseguente creazione di un



organismo edilizio totalmente diverso dal precedente per caratteristiche tipologiche, volumetriche e di utilizzazione.

Viceversa, la prospettazione dell'appellante, secondo cui ricorrerebbe l'ipotesi di una difformità parziale, in quanto le opere oggetto di sanatoria edilizia sarebbero state realizzate su fabbricati regolarmente assentiti dalla concessione edilizia originariamente rilasciata (permesso di costruire n. 177 del 9 settembre 2004 del Comune di Latina e permesso di costruire in variante n. 146 del 6 ottobre 2015) e non realizzerebbero un organismo edilizio integralmente e radicalmente diverso rispetto a quello assentito con il detto permesso di costruire, non può essere condivisa perché si riferisce all'intero complesso immobiliare (due edifici per civile abitazione e commerciali), rispetto al quale l'abuso è destinato a ridursi di consistenza, e non all'unità immobiliare dell'appellante, rispetto alla quale configura uno stravolgimento del titolo originario, attraverso la realizzazione di un organismo edilizio abitabile in luogo di un locale tecnico privo di ogni forma di abitabilità.

Ad ogni buon conto, va evidenziato che - come la Sezione ha già avuto modo di precisare (cfr. Cons. Stato, VI, 28 marzo 2022, n. 2273; Consiglio di Stato, Sez. VI, 12/12/2019, n. 8458 e 23/11/2018 n. 6658) - la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria deve essere valutata dall'amministrazione nella fase esecutiva del procedimento, che è successiva ed autonoma rispetto a quella che sfocia nell'ordine di demolizione, per cui è in tale fase esecutiva che la parte interessata può, ricorrendone i presupposti, far valere la situazione di pericolo eventualmente derivante dall'esecuzione della demolizione delle parti abusive di un immobile.

L'impossibilità a demolire i manufatti abusivi, che consente di accedere alla c.d. fiscalizzazione, inoltre, deve avere natura oggettiva, e non deve manifestarsi come semplice difficoltà che possa essere superata con l'adozione di particolari accorgimenti, per quanto costosi.



6. Il carattere totalmente vincolato degli atti adottati dal Comune, ai sensi dell'art. 21-octies, secondo comma, legge n. 241 del 1990, rende irrilevanti le censure di carattere procedimentale, come l'omesso preavviso di diniego di cui all'art. 10-bis della stessa legge n. 241 del 1990 o l'asserita carenza di istruttoria per omesso esame di una relazione prodotta, atteso che il contenuto dispositivo del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.

7. Parimenti sono da disattendere le doglianze proposte dalla parte nei confronti del diniego dell'istanza di accertamento ex art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001.

L'Amministrazione ha esaurientemente motivato sulla insussistenza della c.d. doppia conformità urbanistica prevista dalla richiamata norma di legge, avendo evidenziato che le opere realizzate configurano un aumento di volume non previsto dalle dette norme e ciò in quanto il fabbricato realizzato in virtù del permesso di costruire n. OMISSIS e successiva variante n. OMISSIS sviluppa una volumetria assentita di mc 33125,08 contro i mc 33126,60 realizzabili da P.P.E. R7, sicché non è consentito alcun incremento di volume.

La motivazione del diniego, quindi, è chiara ed esaustiva, mentre sarebbe eventualmente spettato all'interessato dimostrare la sussistenza della c.d. doppia conformità, il che non è avvenuto.

8. Per tutte le ragioni esposte, l'appello è infondato e va di conseguenza respinto.

9. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e, liquidate complessivamente in € 3.000,00 (tremila/00), oltre accessori di legge, sono poste a carico dell'appellante ed a favore dell'Amministrazione appellata.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Sesta, definitivamente pronunciando, respinge l'appello in epigrafe (R.G. n. 369 del 2018).



Condanna la parte appellante al pagamento delle spese di giudizio, liquidate complessivamente in € 3.000,00 (tremila/00), oltre accessori di legge, in favore dell'Amministrazione appellata.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 16 marzo 2023, con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente

Oreste Mario Caputo, Consigliere

Roberto Caponigro, Consigliere, Estensore

Lorenzo Cordi', Consigliere

Giovanni Gallone, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Roberto Caponigro**

**IL PRESIDENTE**  
**Hadrian Simonetti**

IL SEGRETARIO





Comune di Fiorano Modenese  
Provincia di Modena

COMUNE DI FIORANO MODENESE  
Provincia di Modena  
28 GEN 2019  
1941

**SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Spett.le

[redacted] Srl

Geom. [redacted]  
41042 Fiorano Modenese (MO)

Pec [redacted]@geopec.it

Pratica edilizia n. 2018/0464
Prot. Gen. n. 25523 del 13.12.2018
Tipo di pratica: Valutazione preventiva
Ubicazione: Via Statale Ovest 193
Dati catastali: foglio 13 mappale 481
Richiedente titolare: [redacted] - C.F. [redacted] con sede a [redacted]
Progettista: [redacted] - C.F. [redacted] con sede a [redacted]

**VALUTAZIONE PREVENTIVA** con riferimento al PdC prat. n. 2009/0078 per variante in corso d'opera e completamento del piano secondo e della copertura del fabbricato residenziale in Via Statale Ovest 193 a Fiorano Modenese.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

Vista la richiesta presentata in data 13.12.2018 con Prot. n. 25523 dalla Società [redacted] - C.F. [redacted] con sede a [redacted] intesa ad ottenere il rilascio della valutazione preventiva per la REALIZZAZIONE DI OPERE DI VARIANTE ALLA COPERTURA PER ESIGENZE TECNICHE riguardanti il fabbricato ad uso residenziale catastalmente censito al foglio 13 mappale 481 in Via Statale Ovest 193 a Fiorano Modenese;

Vista la relazione allegata alla documentazione predisposta dal geom. [redacted];

Preso atto che:

- l'intervento riguarda una variante in corso d'opera le cui opere sono state già realizzate nel corso della costruzione del fabbricato residenziale in Via Statale Ovest 193;

- lo stato legittimato relativo al fabbricato residenziale suddetto è riconducibile a quanto di seguito riportate in elenco, di cui:
  - Permesso di costruire (Prat. n. 2009/0078) per *Demolizione e nuova costruzione di fabbricato residenziale costituito da n. 10 unità immobiliari* rilasciato con prot. n. 12976 del 24.09.2009;
  - Denuncia di inizio attività (Prat. n. 2012/0209) per *Variante in corso d'opera al PdC prat. n. 2009/0078* presentata con prot. n. 8854 del 12.07.2012 e, successivamente, integrata con prot. n. 9244 del 23.07.2012 e con prot. n. 16350 del 24.09.2015;
- in merito alle opere strutturali è stata acquisita agli atti:
  - Denuncia dei lavori mediante Deposito delle strutture ai sensi dell'art. 4 della Legge 05.11.1971, n. 1086, prot. n. 15567 del 13.11.2009 (Prat. 49/09);
  - Copia del certificato di collaudo statico, prot. n. 9244 del 23.07.2012;
  - Relazione tecnica esplicativa per varianti non sostanziali allegata alla DIA per Varianti minori in corso d'opera, prot. n. 10123 del 12.06.2015;

Considerato che:

- le opere realizzate consistono in modifiche apportate al fabbricato in copertura che hanno fatto registrare un evidente ampliamento di due locali tecnici nonché la realizzazione di due terrazzi;
- gli interventi suddetti hanno comportato un incremento della SC (superficie complessiva);

Valutato l'intervento effettuato nonché le considerazioni conclusive espresse dal tecnico in merito alla verifica dei parametri edilizi;

Accertato che:

- come riportato al punto 41 delle *Definizioni tecniche uniformi* allegate alla L.R. 15/2013, i volumi tecnici sono "i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai);
- "i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni" non costituiscono né superficie utile né accessoria, come riportato al punto 20 delle definizioni suddette;

Vista l'art. 21 della L.R. n. 15/2013 e ss. mm. e ii.;

Visto l'art. 143 del RUE vigente;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visto il D.Lgs. 267/2000 e s.m. e i.;

#### ATTESTA

che le modifiche apportate al fabbricato in copertura, consistenti nell'ampliamento dei vani tecnici nonché nella creazione di due terrazzi, sono strettamente collegate ai due alloggi sottostanti e, pertanto, sia per le caratteristiche fisiche e le dimensioni raggiunte sia per il rapporto di pertinenzialità diretta, non si ravvisano le condizioni di spazi condominiali accessibili da spazi comuni e la regolarizzazione degli stessi comporta obbligatoriamente la verifica dei parametri urbanistici

Pertanto, in considerazione di quanto sopraesposto,

#### ESPRIME

parere contrario in merito all'ammissibilità dell'intervento effettuato.

Ed, inoltre, considerato che tali opere sono state già realizzate, le stesse si configurano come violazione della disciplina dell'attività edilizia e, pertanto, l'ufficio scrivente provvederà all'emissione degli atti necessari.

Fiorano Modenese, 28.01.2019



IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Arch. [REDACTED]