

Comune di Cosenza

Oggetto: Fallimento n 6/2020 r.g. Luigi Bertini srl Dolcette di Calabria Perizia Di Stima del valore dell'Opificio Artigianale "BERTINI" ubicato in Cosenza via Francesco Principe ex Via Asmaria n. 25.

Il Committente: Giudice Delegato Dal Tribunale
Di Cosenza
Dott.ssa Maria Rosaria Savaglio

Elaborato:

Scala:

Tavola:

Titolo:

Controdeduzioni alle risposte del CTP
Ing. Eduardo Borrelli del 15/10/2025 Intitolata
"Risposta alla CTU dell'Ing. Giovanni Pianini".

Data:

17/11/2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Ing. Giovanni Pianini

Tribunale Ordinario Di Cosenza

Sezione Fallimentare

Fallimento n ° R.G. 6/2020

Luigi Bertini & Figli S.r.l.

CONTRODEDUZIONI

ALLA RELAZIONE DEL CTP ING. EDUARDO BORRELLI

DEL 15 OTTOBRE 2025

INTITOLATA “RISPOSTA ALLA CTU DELL’ING. GIOVANNI PIANINI”

Il sottoscritto ing. Giovanni Pianini, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 1236, residente a Rende (CS), Via Giuseppe Ungaretti, 10, ha ricevuto incarico dal Dott. Antonello Gentile, curatore fallimentare della “Luigi Bertini & Figli S.r.l.”, di controdedurre rispetto ai contenuti della relazione tecnica a firma dell’ingegner Eduardo Borrelli.

Pertanto, esaminata la relazione del su indicato CTP, datata 15 ottobre 2025 (Allegato n. 1 – relazione CTP), con la presente il sottoscritto rappresenta le proprie relative controdeduzioni.

1 - PREMESSE

L’Opificio di proprietà della “Luigi Bertini & Figli S.r.l.”, appreso al Fallimento n. R.G. 6/2020, è ubicato in Cosenza, alla Via Francesco Principe (già Via Asmara), n. 25 ed è individuato nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cosenza al foglio di mappa n. 16, particella 273, sub 3, zona censuaria n. 2, Ctg D/1, rendita catastale euro 14.690,00.

Dal Certificato Catastale si evince che alla part. 273, sub 3, particella principale, risultano “graffate” le seguenti ulteriori particelle tutte del foglio 16:

- Part. 58 sub 5; Part. 59 sub 10; Part. 60 sub 1; Part. 273 sub 3; Part. 389 sub 1; Part. 331 sub 3; Part. 385 sub 2; Part. 388 sub 1; Part. 329 sub 1.

Nella categoria catastale D/1 rientrano le Fabbriche e stabilimenti industriali, le Infrastrutture produttive, i Laboratori specializzati, come quello che ospitava l’attività già esercitata dalla “Luigi Bertini & Figli S.r.l.”.

Il sito ricade in una zona interessata dal nuovo **Piano di Vincolo Territoriale - Piano Stralcio di Bacino del distretto Idrografico dell’Appennino Meridionale per l’Assetto, la**

Mitigazione e la Gestione del Rischio da Alluvioni – Calabria/Lao - PSdGDAM-RisAl-Cal/L. e nelle relative **“Norme di Attuazione / Misure di Salvaguardia”**, **Adottate e Vigenti**, giusta **Delibera n. 2 del 24/10/2024** della Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, **aggiornata con Delibera n. 1 del 19/02/2025**, avente ad oggetto:

Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L). Proroga dei termini per la presentazione delle osservazioni e relative valutazioni; Disposizioni Transitorie-di cui alle Misure di Salvaguardia - art. 2 Delibera Conferenza Istituzionale Permanente n. 2 del 24/10/2024 e modificata con **Delibera n. 6 del 31/07/2025**, avente ad oggetto:

Aggiornamento “Progetto di Piano Stralcio di Bacino del distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del Rischio da Alluvioni – Calabria/Lao - PSdGDAM-RisAl-Cal/L. Proposta **“Norme di attuazione/Misure di salvaguardia”** incombenti/adempimenti conseguenziali in G.U. n. 193 del 21/08/2025, nel seguito indicata come Delibera n. 6/2025 (allegato n.2 – Delibera n.6/2025 - all. n.1, n.2).

Il **Piano Stralcio di Bacino** è stato redatto ai sensi dell'art. 67 del D.lgs. n. 152/2006 e dell'art. 7 del D.lgs. n. 49/2010 ed ha **valenza, validità ed efficacia, immediata** di **“Piano Territoriale di Settore”**.

Il **“Piano”** **suddivide tutto il territorio interessato attraverso 3 classificazioni di Pericolosità Idraulica P** nonché **4 classificazioni di Rischio Idraulico R**.

La Pericolosità Idraulica **P** si basa sulla probabilità di accadimento di eventi alluvionali lungo i corsi d'acqua e può essere classificata come:

- **P3 (Pericolosità Elevata):** Aree con elevata probabilità di accadimento di eventi di piena, corrispondenti a tempi di ritorno compresi tra 30 e 50 anni;
- **P2 (Pericolosità Media):** Aree con media probabilità di accadimento, associate a tempi di ritorno compresi tra 100 e 200 anni;
- **P1 (Pericolosità Bassa):** Aree con bassa probabilità di accadimento, con tempi di ritorno compresi tra 200 e 500 anni.

Il Rischio Idraulico **R** è la combinazione della Pericolosità con l'esposizione del territorio e dei beni sovrastanti e può essere classificato come:

- **R1 (Rischio Basso);**
- **R2 (Rischio Moderato);**
- **R3 (Rischio Elevato);**
- **R4 (Rischio Molto Elevato).**

Pertanto, “il Piano” individua **12 “Zone Territoriali”**; in ogni zona è prevista un’adeguata e graduata normativa per gli interventi di trasformazione del territorio da realizzare:

(P1 – R1); (P1 – R2); (P1 – R3); (P1 – R4).

(P2 – R2); (P2 – R2); (P2 – R3); (P2 – R4).

(P3 – R1); (P3 – R2); (P3 – R3); (P3 – R4).

Al crescere della numerazione la Normativa di Attuazione / Misure di Salvaguardia è sempre più “restrittiva”.

Inoltre, per i primi 3 anni successivi alla data di pubblicazione del 21/08/2025 di Adozione del Piano, che lo rende, per come dianzi indicato, **immediatamente esecutivo**, la normativa d’intervento è dettata dall’**Allegato n. 2 alla Delibera n. 6/2025 - Misure di Salvaguardia Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell’Appennino Meridionale per l’Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L) (art. 3 Delibera n. 6 della Conferenza Istituzionale Permanente del 31/07/2025) - Procedura ai sensi dell’art. 67 comma 1 del D.lgs. 152/2006.**

L’**art.5 - Natura dei Vincoli e delle Limitazioni alle Trasformazioni Urbanistiche e Territoriali** - dell’All. n. 1 alla Delibera (CIP) n. 6/2025 del nuovo Piano di Vincolo Territoriale, recita testualmente:

1. “Le limitazioni e i vincoli imposti dal “Piano” hanno finalità di scopo. **Si conformano al principio di precauzione e proporzionalità.** Risultano – *alla stregua delle conoscenze scientifiche coeve alla redazione* – apposti solo ove, ineludibilmente, necessari e rispondenti alle prevalenti finalità d’interesse generale.
2. **Hanno natura conformativa e non ablativa**, sicché non sono assoggettati al regime della decadenza temporale di cui all’art. 9, comma 2, del DPR n. 327/2001 e non comportano corresponsione di ristoro o indennità.”

Pertanto il nuovo Piano Territoriale di Vincolo non è di Inedificabilità Assoluta ed ha natura Conformativa.

Per ognuna delle Zone è prevista una normativa di attuazione, graduata e dedicata.

Inoltre, **per gli edifici esistenti la Normativa di Attuazione / Misure di salvaguardia, non prevede interventi di demolizione.**

2 - ESAME DEGLI ATTI

Esaminato con attenzione e valutato tecnicamente il contenuto delle controdeduzioni alla relazione dello scrivente CTU (Allegato n. 3 – Perizia di stima CTU) formulate dal CTP Ing.

Eduardo Borrelli in data 15/10/2025, il sottoscritto, di seguito, rappresenta le proprie controdeduzioni.

2.1 - Osservazioni riportate a pagina 6, ultimo capoverso, della relazione del CTP ing. Eduardo Borrelli.

L'ing. Borrelli afferma testualmente che:

“Il Progetto di Piano stralcio è stato adottato ed ha piena validità, contrariamente a quanto dichiarato dal CTU Ing. Pianini nella sua relazione”.

2.2 - Controdeduzioni dello scrivente CTU rispetto alle osservazioni dell'ing. Borrelli di cui al punto 2.1 che precede.

L'affermazione di cui al punto 2.1 che precede non corrisponde al vero in quanto, contrariamente a quanto affermato dall'Ing. Borrelli, il sottoscritto CTU non ha mai dichiarato che il Progetto di Piano Stralcio non abbia piena validità.

Nella propria Relazione iniziale lo scrivente CTU ha affermato, infatti, in sostanza, alle pagine 11-12, che **il Piano Adottato ha validità ed efficacia immediata; infatti ha scritto testualmente:**

Il nuovo Strumento di Vincolo “Progetto di Piano Stralcio di Bacino Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del Rischio Alluvioni - Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L)”, è stato **Adottato**, con la **Delibera n°2** del 24/10/2024, dalla Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, **aggiornata**, con la **Delibera n.1** del 19/02/2025, avente per Oggetto:

”Progetto del Piano Stralcio del Bacino Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del Rischio Alluvioni- Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L). Proroga dei termini per la presentazione delle osservazioni e relative valutazioni; Disposizioni Transitorie - di cui alle misure di salvaguardia – art. 2 Delibera Conferenza Istituzionale Permanente n. 2 del 24/10/2024”, e modificate con la **Delibera n.6** del 31/07/2025, avente per oggetto: “Aggiornamento “Progetto di Piano Stralcio Di Bacino Del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del Rischio di Alluvioni- Calabria/Lao - PSdGDAM-RisAl-Cal/L. Proposta “Norme di Attuazione/Misure di Salvaguardia” incombenti/adeguamenti conseguenziali.” (All. n.5), pubblicata sulla G.U. n 193 del 21/08/25, che prevede:

-all'art. 2), l'Adozione di Norme di Attuazione/Misure di Salvaguardia (All.1-Del. n.6/2025);

-all'art. 3), l'Adozione di Specifiche “Misure di Salvaguardia”, i cui contenuti rinviengono al Dispositivo Normativo di cui al precedente art. 2, **aventi validità ed efficacia immediata** e nei termini ivi indicati in tutte le ulteriori aree perimetrate a pericolosità e rischio idraulico rispetto al PAI

2001, che restano in vigore per un periodo non superiore ai tre anni (**Norme Transitorie**), dalla data di pubblicazione della Delibera sulla G.U. (All.2-Del.n.6/2025);

- all'art.5), definisce la procedura: 30 gg di pubblicazione ed i successivi 30 gg presentazioni delle Osservazioni.

Il 19/09/2025 scade il termine della Pubblicazione ed il 19/10/2025 scade il termine per la presentazione delle Osservazioni

Inoltre, a pag. 2, punto 2) della propria originaria Relazione, il sottoscritto CTU ribadisce la presenza del nuovo strumento di vincolo a tutela del territorio, in cui ricade l'Opificio Artigianale "BERTINI", di recente Adozione: "**Progetto di Piano Stralcio Di Bacino** del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del Rischio di Alluvioni-Calabria\Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal\L) e dalle Correlate **Misure di Salvaguardia**".

E' noto che tutti gli Strumenti di Pianificazione, compreso quello dell'Autorità di Bacino, redatti, ai sensi dell'art. 67, comma 1, del D.lgs. 152/2006, una volta adottati hanno **validità ed efficacia immediata**; nel caso di specie, inoltre, risultano previste, altresì, misure di salvaguardia valide per i primi tre anni (all. 2 alla Delibera n. 6/2025).

Pertanto, non corrisponde al vero, contrariamente a quanto erroneamente affermato dall'Ing. Borrelli, che il sottoscritto CTU abbia omissis di evidenziare che il Progetto di Piano Stralcio ha piena validità.

2.3 - Osservazioni riportate alle pagine 3-4 della relazione del CTP ing. Borrelli.

L'ing. Borrelli afferma testualmente, alle pagine 3-4 del proprio elaborato, che:

"... Contrariamente a quanto affermato dall'ing. Pianini l'opificio BERTINI ricade nell'area di pericolosità P2/P3 e nell'area di Rischio Idraulico R4. Pertanto ai sensi dell'art.4 comma 5 All.1 della Del. n. 6/2025 delle Norme Tecniche di Attuazione/misure di Salvaguardia, si deduce che l'Opificio "Bertini" ricade nell'area a Pericolosità Idraulica P3 e Rischio Idraulico R4 per intero"

2.4 - Controdeduzioni dello scrivente CTU rispetto alle osservazioni dell'ing. Borrelli di cui al punto 2.3 che precede.

Dalla **Tavola n. 559111**, allegata al **Progetto di Piano Stralcio** si evince che gran parte del sito dell'Opificio "Bertini" ricade:

- in Area a Pericolosità Idraulica **P2** e soltanto in piccola parte di in Area a Pericolosità Idraulica **P1**;
- in Area a Rischio Idraulico **R4** e soltanto in piccola parte in Area a Rischio Idraulico **R3**.

La **Delibera n. 6/2025**, art. 4, comma 5, All. n. 1 alle Norme di Attuazione / Misure di Salvaguardia del "Progetto di Piano Stralcio di Bacino", stabilisce che "nel caso in cui

l'edificio o il terreno ricade in un'area a diversi livelli di rischio, deve totalmente considerarsi incluso nell'area a Pericolosità e Rischio **più gravoso**".

Pertanto, l'intero Opificio "Bertini" ricade, nel Piano, in un'area Vincolata con Pericolosità Idraulica P2 e Rischio Idraulico R4.

Il tutto come confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato (All.n.4 - Certificato di destinazione Urbanistica).

Sicuramente, nel caso **P2-R4**, come già detto, le Norme di Attuazione / Misure di Salvaguardia del "Piano", sono molto meno restrittive della zona **P3-R4** che il CTP ha individuato erroneamente ricadendo invece l'opificio, si ripete, in area P2-R4, quindi Vincolata con Pericolosità Idraulica P2 e Rischio Idraulico R4

La zona **P3-R4** rappresenta invece la zona più pericolosa-rischiosa e quella in cui, pur essendo le norme in assoluto più restrittive, non prevedono, comunque, la demolizione di edifici esistenti.

Una precisazione va fatta riguardo alla Normativa del Piano di Vincolo Territoriale, dettata dagli Allegati n. 1 e n. 2 alla Delibera n. 6/2025 dell'Autorità di Bacino Idrografico, dove si specifica che la norma non è ablativa o di inedificabilità assoluta, come il più delle volte lo sono le normative dei Piani di Vincolo Idrogeologico, ma consente la trasformazione del territorio in modo condizionato dalla graduazione della Pericolosità e Rischio Idraulico individuato (comma 2 dell'art. 5, Delibera (CIP) n. 6/2025).

Pertanto non corrisponde al vero l'affermazione dell'ing. Borrelli, riportata alle pagine 3-4 della propria relazione, secondo cui "... Contrariamente a quanto affermato dall'ing. Pianini l'opificio BERTINI ricade nell'area di Pericolosità P3 e nell'area di Rischio Idraulico R4".

2.5 - Osservazioni riportate a pagina 3 della relazione del CTP ing. Borrelli.

L'ing. Borrelli afferma testualmente, a pagina 3 del proprio elaborato, che:

"... il D.L. 69/2024 (Salva Casa) non ha inciso sulla normativa di settore del vincolo idrogeologico. Le norme edilizie che prevedono espressamente procedure di regolarizzazione o rilascio postumo di titoli sono: testo unico edilizia DPR 380/2001; Sismica art. 34 bis DPR 380/2001; Paesaggistica art. 167 D.L.gs. 42/2004 e art. 36 bis DPR 380/2001. In definitiva si può affermare che il vincolo idrogeologico è uno strumento essenziale di tutela del territorio e di garanzia della sicurezza pubblica. La sentenza del Consiglio di Stato n. 4184/2025 sottolinea e conferma come la presenza di vincoli preesistenti o successivi influisca sulla legittimità di permessi di costruire in sanatoria. I vincoli idrogeologici sono fondamentali nella pianificazione urbanistica e

nelle procedure di condono edilizio al fine di tutelare il territorio e la pubblica incolumità.”

2.6 - Controdeduzioni dello scrivente CTU rispetto alle osservazioni dell'ing. Borrelli di cui al punto 2.5 che precede.

Il c.d. “Decreto Salva Casa” ha modificato e integrato il comma 1 dell'art. 9-bis - *Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili* - del DPR 380/2001, che meglio definisce lo **stato legittimo degli immobili** e recita testualmente:

*“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal **titolo abilitativo** che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

*Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i **titoli rilasciati o formati** in applicazione delle disposizioni di cui agli **articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38**, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni.*

Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o della unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5, e 6 e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

In particolare, la Delibera n. 6/2025, all'art.9 - Parere di compatibilità - Tipologie degli strumenti ed interventi di competenza delle amministrazioni locali. - all'Allegato n. 1 recita testualmente:

1 - “Sono di esclusiva competenza delle **amministrazioni locali** i **pareri** concernenti:

- a) gli strumenti attuativi della pianificazione urbanistica generale ove questa conformi;
- b) le tipologie di interventi edilizi elencati negli articoli 3 e 3/bis DPR 380/2001;
- c) le istanze di condono edilizio di cui alle Leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003;
- d) gli accertamenti di conformità postuma di cui agli articoli 36 e 36-bis del DPR 380/2001”;**

e prevede, alla **lettera d)** sopracitata, la richiesta di parere di **Compatibilità Idrologica - Idraulica Postuma in Sanatoria**, che, nel caso di specie, dovrà essere inoltrata al Comune dal titolare dell'Opificio “Bertini” per la parte di opere edilizie abusive eseguite in assenza di titolo edilizio, contestualmente alla eventuale **SCIA in sanatoria** da presentare ai sensi **dell'art. 36-bis** come aggiornato dal D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa), ai sensi del DPR 380/2001 ed unitamente alla **Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria**.

La richiesta al **Comune di Parere di Compatibilità Postuma** deve contenere documentati studi tecnico-scientifici, diversamente graduati (**P2-R4**), elaborati redatti nell'osservanza metodologica e contenutistica delle conferenti prescrizioni recate dalle "**Linee Guida** allegate alle Norme di Attuazione / Misure di Salvaguardia", **Appendice C** - Indirizzi Generali per la Redazione dell'Analisi di Compatibilità e dello studio Idrologico ed Idraulico di Compatibilità al Presente Piano (All. n.5 - Appendice C) o dalle successive **Linee Guida**, che saranno emanate ai sensi dall'art. 5-bis, comma 2, Delibera n.6/2025.

Lo scrivente CTU **evidenzia**, altresì, che **il CTP ing. Borrelli, nel richiamare la Sentenza del Consiglio di Stato n. 4184/5025, ha omissso di precisare** che l'immobile oggetto della predetta Sentenza, per cui era stato richiesto Condonò edilizio, ricadeva in un'area classificata dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale **come zona a rischio idrogeologico molto elevato R4**, dove le Norme Tecniche di Attuazione, allegate al Piano Stralcio, prevedevano la inedificabilità assoluta, escludendo il rilascio di Autorizzazioni Edilizie in Sanatoria per tutte le pratiche di Condonò Edilizio presentate, anche precedentemente all'approvazione del Piano Stralcio di Bacino.

Invece l'art. 9 - *Parere di compatibilità. Tipologie degli strumenti ed interventi di competenza delle amministrazioni locali.* - dell'All. n. 1, alla Delibera n. 6/2025, prevede, su richiesta, per come segnalato, il rilascio del **Parere di Compatibilità Idraulica-Idrologica Postuma in Sanatoria.**

Pertanto, **il Piano, previo Parere di Compatibilità Postuma in Sanatoria**, in aggiunta agli altri pareri, consente alle Amministrazioni Locali, nelle aree individuate, di rilasciare le relative **Autorizzazioni Edilizie in Sanatoria** inerenti alle opere edilizie abusive e per cui è stata presentata richiesta di Condonò Edilizio, nei termini di legge vigenti nei periodi previsti e per gli abusi edilizi sanabili, ai sensi del D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa) che ha aggiornato l'art. 36-bis del DPR 380/2001.

Il CTP ing. Borrelli, facendo riferimento alla citata Sentenza del Consiglio di Stato n. 4184/2025, ha omissso di considerare la evidente differenza che intercorre:

tra il Vincolo di inedificabilità assoluta previsto dalle norme di Piano Stralcio di Bacino della Campania;

e le norme, non ablative ma conformative, del Piano Stralcio di Bacino della Calabria;

le norme predette, all'art. 9 dell'Allegato n. 1 alla Delibera (CIP) n. 6/2025, Parere di compatibilità. Tipologie degli strumenti ed interventi di competenza delle amministrazioni locali, prevedono la procedura di richiesta di Parere di compatibilità Idraulica-Idrologica Postuma in Sanatoria per le richieste di Condonò edilizio presentate nei termini di legge vigenti nei periodi previsti e per gli abusi edilizi sanabili

ai sensi del D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa) di aggiornamento dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 che disciplina la procedura di sanatoria applicabile alle opere abusive che interessano l'Opificio "Bertini".

3 - CONCLUSIONI

Per come ampiamente esposto nella propria originaria Relazione e per come argomentato e dimostrato nelle fin qui rassegnate controdeduzioni, una volta completata la procedura Edilizia in Sanatoria - *che comprende l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria ed il Parere di Compatibilità Idrologica - Idraulica postuma in Sanatoria* - prevista dalle Norme di Attuazione / Misure di Salvaguardia del Progetto di Piano Stralcio di Bacino, può essere rilasciata, da parte del Comune, la **SCIA in Sanatoria** ed il relativo **Certificato di Agibilità in Sanatoria**, ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001, come aggiornato dal Decreto Salva Casa, per le opere abusive che interessano l'Opificio "Bertini", rendendo in tal modo l'Opificio **"legittimo"** nonché **"commerciabile"**, quindi **"in grado di circolare ai sensi di legge"**.

Ottenuta per l'Opificio "Bertini" la **"legittimità"**, attraverso la verifica della continuità dei Titoli Edilizi rilasciati e da rilasciare, **si potranno eseguire sull'immobile i lavori edilizi** previsti dall'art 14, comma 3, dell'Allegati n. 1 - *Norme di Attuazione / Misure di Salvaguardia* - alla Delibera n. 6/2025, del Progetto di Piano Stralcio di Bacino, per le aree con **Pericolosità P2** e **Rischio Idraulico R4**, che recita testualmente:

*"Per le preesistenze edilizie private ad uso produttivo, artigianale, industriale, turistico ricettivo, sono ammessi nei limiti di compatibilità con la locale pianificazione urbanistica e previa verifica dello **stato legittimo**";*

in particolare, oltre ad altri tipi d'interventi, sono previsti dall'art. 17, comma 1 (Interventi su aree a media pericolosità Idraulica **P2** ricadenti in sub reali di rischio **R4**) dell'Allegato n. 1 - Norme di Attuazione / Misure di salvaguardia, alla Delibera n. 6/2025, altresì interventi di recupero e fruibilità di edifici anche mediante demoricostruzione: ... *"Nelle epigrafate aree, in uno agli interventi di cui ai precedenti articoli 14, 15 e 16 sono consentiti, altresì, quelli di recupero e fruibilità di edifici anche mediante demoricostruzione, nei limiti di cui all'art.3, lettere a), b), c) e d) capoverso primo e secondo, del D.P.R. 380/2001 ove non delocalizzabili"*.

Addirittura l'art. 7 (Interventi su aree a media pericolosità Idraulica **P2** ricadenti in sub reali di rischio **R4**) dell'Allegato 2 - Misure di Salvaguardia - valide per i successivi tre anni, consente i seguenti interventi edilizi:

- 1.** *"Nell'epigrafate aree – in una agli interventi di cui ai precedenti articoli: 4, 5, e 6 – sono consentiti, nell'osservanza delle inderogabili prescrizioni di cui al successivo comma 2,*

altresì, quelli di recupero a fruibilità degli edifici, anche mediante la demolizione e ricostruzione nell'invarianza planivolumetrica della preesistente, ove non delocalizzabili.

- 2. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.*
- 3. Permane l'interdizione di cui al comma 1 del precedente art.4, limitatamente alle nuove costruzioni di cui alla lettera e) dell'art.2, D.P.R. n. 380/2001."*

Di conseguenza il sottoscritto CTU è **in grado di affermare** che sugli edifici esistenti **"legittimi"** il nuovo **Piano di Vincolo Territoriale**, "Progetto di Piano Stralcio di Bacino", **nelle aree a Pericolosità Idraulica P2, Rischio Idraulico R4, consente interventi limitati alla ristrutturazione edilizia ed al recupero della fruibilità di edifici anche mediante demoricostruzione, nei limiti di cui all'art. 3, lettere a), b), c) e d), capoverso primo e secondo, del D.P.R. 380/2001, ove non delocalizzabili mentre non consente** nuovi interventi edilizi, previsti dalla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Inoltre, al fine di impiegare la Volumetria non utilizzata, ma assentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria sul lotto dell'Opificio, come dimostrato nella Relazione iniziale, ai sensi del **comma 1 dell'art. 5-bis dell'All. n. 1 alla Delibera n. 6/2025**, il Soggetto Privato può **presentare Osservazioni al Piano Stralcio di Bacino**, nel rinvenirsi di errori materiali nella cartografia o a seguito delle risultanze di nuovi e documentati studi tecnico-scientifici, diversamente graduati, che dimostrino la mitigazione o la completa assenza dell'originario Rischio e Pericolosità Idraulica.

Aspetto molto importante è che le **Osservazioni** di cui sopra possono essere presentate, ai sensi dell'art. 5-bis, in qualunque momento, anche successivamente alla data di scadenza dei termini.

Tenendo conto, inoltre, delle modalità con cui è stato redatto il Progetto di Piano Stralcio di Bacino e, in particolare, dell'assenza totale di sopralluoghi e verifiche idrauliche-idrologiche, ecc... , quindi sostanzialmente "SULLA CARTA" e considerando le vicissitudini del suo iter di approvazione, ancora non concluse, ma in via di complessa e difficile elaborazione, **lo scrivente CTU afferma** che, con la presentazione della richiesta da parte del proprietario dell'Opificio "Bertini" di **"Osservazione al Piano"**, per come previsto dalle Norme di Attuazione / Misure di Salvaguardia, secondo le "Linee Guida **Appendice C - Indirizzi Generali per la Redazione dell'Analisi di Compatibilità e dello studio Idrologico ed Idraulico di Compatibilità al Presente Piano** - o dalle successive linee guida, da emanare ai sensi dall'art. 5-bis, comma 2, della Delibera n. 6/2025, sarà possibile, altresì, **rimuovere il grado di Vincolo di Pericolosità e Rischio Idraulico del sito** ovvero, quanto meno, **mitigarlo notevolmente**.

Lo scrivente CTU **afferma altresì che, previo parere di compatibilità postumo in sanatoria**, in aggiunta agli altri pareri, il Comune potrà rilasciare le relative **Autorizzazioni Edilizie in Sanatoria** inerenti alle opere edilizie abusive realizzate, per cui è stato richiesto, nei termini di legge, il “Condono Edilizio”, previsto nel tempo, ovvero inerenti agli abusi edilizi sanabili, ai sensi del D. L. 69/2024 (Decreto Salva Casa) che ha aggiornato l’art. 36-bis del DPR 380/2001.

Concludendo, **il sottoscritto CTU afferma** che, una volta rilasciata dal Comune di Cosenza la **SCIA in Sanatoria** ed il successivo **Certificato di Agibilità in Sanatoria**, ai sensi dell’art. 36-bis del DPR 380/2001, come aggiornato dal D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa), previa acquisizione dell’**Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria** ai sensi del Codice dei Beni Culturali di cui al D.lgs n. 42/2004 e del **Parere di Compatibilità Idraulica-Idrologica, rilasciato ai sensi dell’art. 9 dell’All. n. 1 alla Delibera (CIP) n. 6/2025**, le cui norme sono conformative e non ablativo, secondo le procedure già indicate nella Relazione iniziale, confermate nelle presenti controdeduzioni, l’Opificio “Bertini” potrà ritenersi in **“stato legittimo”** nonché **“commerciabile”**, quindi **in grado di circolare** in quanto **alienabile ai sensi di legge**.

^^^

Ritenendo di avere bene e con scrupolo adempiuto all’incarico affidato, lo scrivente CTU ringrazia la per la fiducia accordata rassegnando la presente consulenza tecnica, con i relativi allegati e restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali delucidazioni e/o chiarimenti.

Allegati:

- 1) Controdeduzioni alla relazione dello scrivente CTU formulate dall’Ing. Eduardo Borrelli in data 15/10/2025;**
- 2) Delibera CIP n. 6 del 31/07/2025 Allegato 1 Allegato 2;**
- 3) Relazione precedente dello scrivente CTU redatta in data 06/10/2025;**
- 4) Nuovo Certificato di destinazione Urbanistica;**
- 5) Appendice C).**

Cosenza 15 novembre 2025

Il Consulente Tecnico D’Ufficio

(ing. Giovanni Pianini)