

MEMORIA INTEGRATIVA DEL CTU

(Verifica urbanistica e stato legittimo dell'immobile – Verifica antisismica)

Tribunale di Benevento
Procedimento n. 117/2025 R.G.
Giudice: Dott. LANDOLFI VINCENZO

Preso atto delle osservazioni formulate dall'Ill.mo Giudice in ordine alla mancata verifica urbanistica e la verifica alla normativa antisismica, la sottoscritta CTU espone quanto segue.

PREMESSA - NATURA DELL'IMMOBILE

L'appartamento oggetto della presente stima è ubicato in un fabbricato di edilizia residenziale pubblica realizzato dall'IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) di Benevento, sito in via Benedetto Bonazzi n. 22.

L'immobile è così identificato:

- Catasto: Comune di Benevento, Foglio 94, Particella 437

Trattandosi di intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato da ente strumentale dello Stato/Regione, la questione della regolarità urbanistica presenta caratteristiche peculiari rispetto all'edilizia privata.

ATTIVITA' DI VERIFICA SVOLTA

La sottoscritta ha provveduto a effettuare verifica urbanistica mediante richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Benevento, finalizzata all'acquisizione dei titoli edilizi afferenti all'immobile oggetto di stima.

A seguito di tale richiesta, l'Amministrazione comunale ha comunicato la mancata reperibilità negli archivi del titolo edilizio originario del fabbricato, nonché di eventuali titoli successivi riferiti all'intero edificio (allegata alla presente).

Il Comune ha tuttavia fornito copia di CILA regolarmente protocollata e assentita:

- "CILA n. 537 del 26.06.2018 relativa a lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile" a firma del geom. Giovanni D'Angelo dipendente IACP e responsabile del procedimento (allegata alla presente).
- "CILA n. 387/2024 relativa a lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile oggetto di stima" (allegata alla perizia di stima).

La CILA acquisita attesta la regolarità amministrativa delle opere edilizie in essa descritte e asseverate, ma non costituisce titolo probante della legittimità urbanistica originaria del fabbricato, né consente di ricostruire integralmente lo stato legittimo dell'edificio nel suo complesso.

La CILA, infatti, ha natura di atto dichiarativo e presuppone l'esistenza di un immobile legittimamente edificato, senza tuttavia sanare o certificare la conformità urbanistica pregressa. Alla luce di quanto sopra, si rileva che:

- non emergono abusi edilizi accertati sull'unità immobiliare oggetto di stima;



- tuttavia, lo stato legittimo del fabbricato non risulta integralmente ricostruibile per carenza di documentazione storica, circostanza imputabile alla mancata reperibilità degli atti negli archivi comunali.

Si precisa, che gli Istituti Autonomi Case Popolari erano enti pubblici economici istituiti con finalità di pubblica utilità per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale sovvenzionata. L'attività degli enti pubblici gode della presunzione di legittimità degli atti amministrativi. La realizzazione di un complesso immobiliare da parte dell'IACP presuppone necessariamente: l'esistenza di delibere autorizzative; l'approvazione formale dei progetti; la verifica di conformità urbanistica; il rispetto delle procedure di legge per l'utilizzo di fondi pubblici.

In ordine alla verifica della normativa antisismica e strutturale, la sottoscritta CTU ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile competente. Alla data odierna, non è pervenuto riscontro documentale circa il deposito del progetto strutturale originario.

Tuttavia, si osserva che per i fabbricati di edilizia residenziale pubblica (IACP), l'iter realizzativo prevedeva ex lege:

- L'obbligo del Certificato di Collaudo Statico, senza il quale non si sarebbe potuto procedere all'assegnazione degli alloggi e alla liquidazione dei fondi pubblici.
- La vigilanza degli organi tecnici regionali/statali durante la fase di costruzione, che per le opere pubbliche dell'epoca costituiva garanzia di conformità alle norme tecniche vigenti al momento della costruzione.

Pertanto, pur in presenza di una carenza documentale d'archivio (analogamente a quanto riscontrato per il titolo urbanistico), si ritiene che la sicurezza statica e la conformità alle norme antisismiche dell'epoca siano implicitamente asseverate dalla natura stessa dell'intervento pubblico e dal successivo e prolungato utilizzo dell'immobile senza che siano mai emerse criticità strutturali.

CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche svolte, il rilascio di una CILA regolarmente protocollata e assentita dal Comune costituisce un elemento rilevante di affidamento amministrativo, in quanto presuppone la legittimità edilizia dell'immobile sul quale l'intervento viene dichiarato. Pur non avendo valore costitutivo né sanante, la CILA implica che l'Amministrazione comunale, in sede di controllo formale, non abbia riscontrato elementi ostativi tali da far presumere una illegittimità edilizia dell'unità immobiliare.

Tale elemento assume maggiore rilevanza se valutato congiuntamente alla circostanza che il fabbricato risulta realizzato dallo IACP – Istituto Autonomo Case Popolari, ente pubblico istituzionalmente preposto alla realizzazione di edilizia residenziale. La natura pubblica del soggetto attuatore e il regime di controlli cui tali interventi erano storicamente sottoposti costituiscono, secondo consolidata prassi tecnica, un significativo indice presuntivo di originaria legittimità urbanistica dell'edificio, salvo prova contraria.

Permane, tuttavia, l'impossibilità di ricostruire formalmente lo stato legittimo del fabbricato per mancata reperibilità del titolo edilizio originario negli archivi comunali, circostanza non imputabile al CTU e riconducibile a una carenza documentale storica. Tale condizione non equivale né a un accertamento di abuso edilizio né a una situazione di irregolarità conclamata, ma configura una limitata incertezza urbanistico-documentale.

Alla luce di quanto sopra, la legittimità, nel caso di specie, risulta supportata:



- dall'assenso comunale alla CILA;
- dalla provenienza pubblica IACP del fabbricato;
- dall'assenza di rilievi o contestazioni da parte dell'Amministrazione.

Il valore stimato deve pertanto intendersi riferito a un immobile privo di abusi edilizi accertati, inserito in un contesto di affidamento amministrativo qualificato, con una residua e dichiarata incertezza documentale storica.

La stima economica resta, pertanto, confermata, non ravvisandosi elementi che possano configurare un deprezzamento del cespite.

Con osservanza.

Benevento, lì 20.02.2026

Il CTU
Arch. Rita Maio

