
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

DOBANK S.P.A.

contro



N. Gen. Rep. 140/2016

Giudice Dr. ssa Maria Cultrera

INTEGRAZIONE di PERIZIA

LOTTO N° 1

Tecnico incaricato: Ing. ONOFRIO PUGLISI

*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 468
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 879
C.F. PGLNFR53A29E209W- P.Iva 00590490843*

*con studio in Grotte (Agrigento) Via Orsini 10
telefono: 0922945580
cellulare: 3397383813
fax: 0922945580*

email: puglisiingonofrio@gmail.com

PREMESSA

Il Sig. Giudice dell'esecuzione a scioglimento della riserva relativa all'udienza del 05.10.2017, con provvedimento notificato l'11.10.2017, **ha disposto** il richiamo del C.T.U. affinché renda i necessari chiarimenti sotto il vincolo del giuramento già reso, *“osservato* che il c.t.u. – relativamente al lotto n.1 - conclude che “ non vi è alcuna possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380” e ritiene applicabile l'art. 33 comma 2, senza pur tuttavia chiarire le ragioni per cui non sia possibile, nel caso concreto, il ripristino dello stato dei luoghi; *ritenuto* che appare necessario l'integrazione della perizia sotto tale profilo”.

Il CTU nell'esprimere il *giudizio di conformità urbanistico-edilizia* ha relazionato che dagli accertamenti, dalle indagini e dal confronto degli elaborati tecnici rilasciati in copia dall' Ufficio Tecnico del Comune di Lampedusa e Linosa non vi era piena rispondenza con la situazione dello stato di fatto degli immobili pignorati rilevando l'esistenza di abusi non sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e deducendo in conclusione che l'applicazione del comma 2 dell'art. 33 del richiamato DPR 380/2001 poteva evitare l'eventualità di una probabile ordinanza di demolizione dietro pagamento di una sanzione pecuniaria “ *fiscalizzazione* “ prevista dallo stesso articolo e pertanto ne ha determinato il valore commerciale del bene in oggetto.

Si ritiene di fare osservare, a riguardo, quanto segue.

CHIARIMENTI

Vi sono varie tesi interpretative sulla possibilità di ripristino dello stato dei luoghi in mancanza della quale si ricorre all'applicazione della sanzione pecuniaria come misura alternativa alla demolizione.

Secondo una tesi rigorosa il ricorso alla sanzione pecuniaria può avvenire quando il ripristino dello *status quo ante* non è materialmente o tecnicamente possibile e a nulla vale la giustificazione, per evitare la demolizione, che l'intervento è particolarmente difficoltoso o costoso.

Di parere diverso sono altri che ritengono di considerare *impossibilità* al ripristino dei luoghi anche l'inutilità dello stesso o l'eccessiva sproporzione tra il costo e la sua utilità per l'interesse pubblico.

L'amministrazione comunale prima di ricorrere alla demolizione o all'applicazione della sanzione pecuniaria deve valutare interessi contrastanti tra loro cioè quello pubblico primario relativo al ripristino dell'edificio rispetto alle norme tecniche contenute nello strumento urbanistico e alla salvaguardia del vincolo esistente e quelli secondari, siano essi pubblici o privati, rivolti alla conservazione del manufatto abusivo e alle posizioni interessate del privato.

L'impossibilità di effettuare il ripristino non deve essere valutata dalla pubblica amministrazione tenendo a riferimento solo ragioni tecnico-urbanistiche, ma anche di opportunità economica e sociale, deve quindi verificarsi non solo l'impossibilità materiale ma anche l'eccessiva gravosità economica del ripristino.

“Si può affermare che l'accertamento dell'impossibilità della rimozione in pristino implica anche qualche profilo di discrezionalità, in quanto nel concetto di impossibilità è ragionevole includere anche la inutilità o anche l'enorme sproporzione tra il costo del ripristino e la sua utilità per l'interesse pubblico.” (TAR Umbria, 14 dicembre 2000, n.

1057, in www.Jurisdata.it). Pare sostenere tesi analoghe anche V. Fanti, commento all'art. 33, in R.Garofali G. Ferrari (a cura di), Codice dell'edilizia, 2008, 416.

“La valutazione circa la possibilità (o non) di demolire un edificio abusivo, preliminare alla scelta tra demolizione e irrogazione di sanzione pecuniaria, va fatta alla stregua di criteri tecnico economici; pertanto legittimamente si irroga la sanzione pecuniaria ritenendo impossibile una demolizione, che pur sarebbe materialmente attuabile, ove sia preminente l'esigenza di salvaguardare, nel caso concreto, il patrimonio immobiliare esistente. (Cons. di Stato, sez. V 15 aprile 1983, n. 127 in Riv. Giur. Edilizia 1983, I, 451).

Va considerato che l' abuso commesso è stato posto in essere presumibilmente a far data dal 19/01/1998 ed è trascorso un lungo lasso di tempo, circa un ventennio, senza che l'amministrazione pubblica abbia provveduto a sopprimere l'abuso commesso e inoltre non risulta la sussistenza di un interesse pubblico al ripristino dello stato dei luoghi.

D'altronde l'interesse pubblico a ripristinare la situazione di fatto antecedente i lavori di ristrutturazione del fabbricato, per il quale è stato rilasciato, tra l'altro, il certificato di agibilità, ad oggi, non viene dimostrato anche per altri fabbricati attualmente esistenti nella stessa via della Via Lattea che si trovano nelle medesime condizioni. L'amministrazione pubblica, nella sua discrezionalità, avrebbe quindi interesse a irrogare la sanzione pecuniaria in alternativa alla demolizione incamerando la relativa somma e salvaguardando il patrimonio edilizio che seppure in condizioni di abusivismo edilizio non arreca alcun danno alla collettività, al paesaggio e all'ambiente.

“Tale principio incontra un'eccezione (e, di conseguenza, si pone un più intenso onere motivazionale a carico della pubblica amministrazione, tenuta a dimostrare la persistenza dell'interesse pubblico all'applicazione della sanzione demolitoria) laddove il decorso di un notevole lasso di tempo dalla commissione dell'abuso, congiuntamente al comportamento inerte dell'amministrazione, abbiano ingenerato nell'interessato un legittimo affidamento in ordine al mantenimento della costruzione abusiva (cfr. TAR Piemonte, sez. I, 20 aprile 2005, n. 1094; 14 dicembre 2005, n. 4052; 20 luglio 2006 n.3029)” (sez. I, n. 1743/07).

Con l'applicazione e il pagamento della sanzione pecuniaria sull'immobile oggetto di abuso edilizio l'amministrazione pubblica reprime l'illecito edilizio e al tempo stesso ne consente la conservazione.

In ordine alla commerciabilità del bene, secondo una posizione interpretativa più attuale, non condivisa in tempi meno recenti, il pagamento della sanzione pecuniaria prevista per gli abusi edilizi comporta la legittimazione edilizia-urbanistica ed igienico-sanitaria dell'opera stessa.

Tale orientamento è desumibile dalla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia. Infatti l'art. 41 della legge 47/85, ancora vigente, al comma 1 dispone che la prova dell'integrale adempimento delle sanzioni pecuniarie sia necessaria per la commerciabilità dei beni e al comma 2 dispone che "il pagamento delle sanzioni pecuniarie produce gli effetti di cui al penultimo comma dell'art. 35", vale a dire che l'opera è sanata e può conseguire il certificato di agibilità.

Si aggiunge che secondo l'art. 46 comma 2 del DPR 380/2001 gli immobili abusivi non suscettibili di concessione in sanatoria sono comunque commerciabili, purché ai relativi atti di alienazione venga allegata la prova del pagamento della sanzione pecuniaria.

"Vi sono casi e tipi di abuso per la "punizione" dei quali l'ordinamento ritiene sufficiente l'inflizione di una sanzione pecuniaria, sul presupposto che il "disvalore" complessivo dell'abuso stesso non è tale da richiedere la materiale eliminazione, cioè la demolizione ed il ripristino dello status quo ante. In dette ipotesi, l'ordinamento consente la "conservazione" delle opere abusive. Parrebbe irrazionale e contrario al buon senso permettere il mantenimento di opere edilizie ed al tempo stesso continuare a considerarle abusive, ritenerle insuscettibili di ulteriori interventi ed eventualmente anche incommerciabili.

Più logica e più concretamente sensata, pertanto, appare la tesi secondo cui l'abuso non meritevole (o non suscettibile) di demolizione va comunque punito (con sanzione

pecuniaria), ma una volta “ espiata la pena” (cioè una volta pagata la sanzione) le opere abusive - pur contrastanti con l’ordine urbanistico e quindi non sanabili – vengono legalizzate e debbono essere considerate come legittime”.

Così afferma la Regione Piemonte-Enti Locali con il parere n. 31/2010 – Procedimento edilizio relativo ad una fattispecie di recupero edilizio in presenza di abusi.

RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

In presenza di abusi edilizi la normativa urbanistica vigente prevede l’applicazione di azioni repressive rivolte al rispetto della legalità, alla salvaguardia del territorio e alla tutela dell’ambiente. Viene pertanto comminato a carico del trasgressore il pagamento di una sanzione pecuniaria quando la demolizione arrecherebbe pregiudizio statico alla parte realizzata in conformità o in presenza di titolo edilizio oppure quando non vi è possibilità del ripristino dello stato antecedente l’esecuzione delle opere abusive e, alternativamente, viene comminata l’ordinanza di demolizione o la remissione in pristino. Nel caso particolare che ci riguarda siamo in presenza di un abuso edilizio ove è *possibile procedere con il ripristino dello stato dei luoghi* ma ciò a fronte di un onere economico eccessivamente gravoso dovuto alla necessità di eseguire lavori sia per la demolizione delle opere esistenti sia per la ricostruzione di quelle occorrenti per riportare gli immobili nelle condizioni in cui si trovavano prima dell’abuso a cui va aggiunto il deprezzamento dell’abitazione che avrà il valore commerciale di un magazzino seminterrato decisamente inferiore rispetto a quello stimato nella relazione peritale.

Allo stato attuale l’unità immobiliare al piano terra è un appartamento rifinito in ogni parte ed abitato per cui per riportarlo a magazzino è necessario eseguire le opere che sinteticamente si riassumono come di seguito:

- Dismissione degli infissi esterni e delle porte interne e collocazione di quelle di dimensioni e caratteristiche conformi al progetto di variante;
- Demolizione dei divisori interni;
- Rimozione degli impianti idrico, igienico sanitario ed elettrico;
- Rimozione dei rivestimenti parietali del bagno e della cucina;
- Chiusura con muratura dei vani aperture esterne e demolizione della muratura di tompano per la creazione dei vani finestre in altro sito come da progetto di variante;
- Rifacimento dell'impianto elettrico;
- Ripristino dell'intonaco sia interno che esterno;
- Rifacimento della pavimentazione.
- Carico, trasporto e conferimento a discarica dei materiali derivanti dalle demolizioni.

La sistemazione esterna invece richiede la preventiva costruzione di muri di contenimento in cemento armato distaccati dalle pareti del fabbricato per la creazione dell'intercapedine, solette di chiusura sommitali in cemento armato, opere di impermeabilizzazione e di drenaggio a tergo dei muri, intonaco esterno delle facce a vista dei muri di sostegno, ricostruzione del terrapieno con terreno vegetale per un'altezza di m. 1,70 , come da progetto di variante.

Il costo per l'esecuzione dei lavori e delle suddette opere è stato quantificato in **€.87.504,00** dettagliatamente in un computo metrico estimativo desumendo i prezzi dal prezzario regionale anno 2013, Decreto Assessorato delle infrastrutture e della mobilità 27 febbraio 2013, vigente nella regione Sicilia, ai quali è stata applicata, come previsto, una maggiorazione del 30 % trattandosi di lavori da eseguire nell'isola di Lampedusa.

Vanno aggiunte le spese tecniche e le spese generali che si stimano in circa €. 3.500,00.

A questo punto si ritiene di dovere stimare il valore commerciale dell'immobile divenuto magazzino seminterrato.

Tenuto conto che un probabile prezzo di vendita potrebbe essere uguale ad €. 450,00 per metro quadrato il valore complessivo risulterebbe pari a :

$$\text{mq. } 117,29 \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€. } 52.780,50$$

Il CTU ritenendo di avere dato risposta ai chiarimenti richiesti rimette la presente integrazione di perizia rimanendo a disposizione del Sig. Giudice.

Grotte, 06.11.2017

Il C.T.U.

Ing. Onofrio Puglisi



Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI