

Nicola A. Carrabba
ingegnere



n. 2/D Via Ciampiti - 71121 Foggia
tel./fax: 0881/709123 - 348/5536778

n.237/2003 e n. 78/2012 Reg.G.E.S.

TRIBUNALE DI FOGGIA

Espropriazione Immobiliare promossa da:
[REDACTED]

contro:
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

dell'Esperto d'Ufficio dott. Ing. Nicola CARRABBA

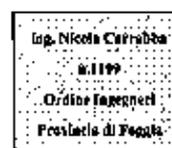
Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

veniva richiesto allo scrivente, ing. Nicola Alfredo Carrabba, già nominato Esperto d'Ufficio nelle procedure indicate in epigrafe di acquisire parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo circa la possibilità di ottenere la sanabilità delle opere difformi di cui all'immobile esecutato riscontrate nel corso dei sopralluoghi ed elencate nelle relazioni tecniche già depositate.

Preliminarmente è opportuno ricordare:

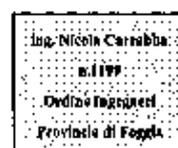
- che il Dirigente responsabile S.U.E. Area Urbanistica ed Attività Produttive – Servizio S.U.E., Comune di San Severo (FG), ing. [REDACTED] [REDACTED] trasmetteva, a mezzo pec, una nota del 17.09.2019, già agli

1/11



del fascicolo di procedura, da cui non si evinceva, a parere dello scrivente, un preciso riscontro alle istanze inoltrate e citate nella relazione tecnica depositata a partire dalla pag. n. 34 e seguenti che qui si intendono trascritte e che per brevità si omettono. In particolare si sollecitava una risposta, ad oggi non pervenuta, in merito all'istanza inoltrata a mezzo pec, datata 19/05/2015, sulla richiesta dei "pareri preliminari circa il buon esito di istanze di sanatoria da presentarsi ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., della L.R. n. 33/2007 (recupero sotto tetto), dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 con possibilità di accesso per gli immobili rinvenienti da procedure esecutive e/o fallimentari alle procedure dei condoni edilizi (1985, 1995, 2004)" in merito alle riscontrate difformità inerenti l'immobile oggetto di procedura. Difformità tutte descritte nel paragrafo denominato "Norme Edilizie" di cui alla relazione tecnica depositata;

- che lo scrivente continuò nella sua attività presso la sede degli uffici del Comune di San Severo al fine di risolvere le problematiche del caso di che trattasi;
- che con decreto sindacale del 14.02.2020 fu nominato in luogo dell'ing. [REDACTED], quale Dirigente, l'arch. [REDACTED];
- che si è interloquito con il sopra neo nominato Dirigente al fine di poter dirimere le problematiche del caso;
- che a causa dell'emergenza sanitaria lo scrivente ha potuto recarsi, previo appuntamento concesso dal Dirigente sopra nominato - la cui tempistica, si ribadisce, ha risentito dei disagi derivanti



dall'emergenza sanitaria - presso la sede degli uffici del Comune di San Severo solo, per appuntamento, nei giorni 12, 18 e 26 giugno.

In data 26 giugno 2020 il Dirigente Area V del Comune di San Severo, arch. [REDACTED] rispondeva alle reiterate istanze dello scrivente con nota protocollo n. 0013520/2020 del 26/06/2020 qui sotto, integralmente, riportata (allegato A.01):





CITTA' DI SAN SEVERO
PROVINCIA DI FOGGIA
AREA V - URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE



San Severo, 26 giugno 2020

Programma
 Ing. Nicola A. Carrabba
 nella qualità di Esperto d'Ufficio
 Via Ciampelli n. 2/D
 71121 FOGGIA
 PEC: nicolaalfredo.carrabba@ingncc.eu

OGGETTO: Procedure esecutive n. 237/2003 Reg. G. Es. e n. 78/2011 Reg. G. Es. del Tribunale di Foggia - Comunicazione conclusiva

A seguito dei solleciti e degli incontri tenuti con la S/V in relazione all'oggetto, si fa presente conclusivamente quanto segue.

Con nota prot. 12702 del 4/10/2017, che si allega, questo comune comunicava l'esito favorevole del procedimento ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, condizionato alla presentazione di documentazione amministrativa integrativa.

Non essendosi proceduto nei termini alla presentazione delle integrazioni richieste, con nota prot. n. 5873 del 18/03/2018 il procedimento veniva archiviato.

Cio premesso, stante l'attuale quadro normativo, l'intervento si ritiene sanabile per gli aspetti edilizi e urbanistici a fronte di presentazione di nuova istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, nei medesimi termini e condizioni di cui alla nota prot. 12702 del 4/10/2017; in alternativa, qualora ricorrano le condizioni previste dalla legislazione in materia fallimentare e di esecuzioni immobiliari, potrà essere presentata istanza di condono.

Per quanto concerne gli aspetti strutturali, trattandosi di struttura in C.A. in zona sismica, la competenza è attribuita al Servizio Sismico Provinciale; pertanto, in merito dovrà esprimersi preliminarmente il medesimo Servizio Sismico Provinciale.

Così come risulta dalla nota prot. 12702 del 4/10/2017, il contributo di costruzione è stato quantificato in € 2.488,70, salvo diversa determinazione al momento della nuova istanza in ragione della tipologia di richiesta e degli oneri strutturali vigenti al momento.

Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

 DIRIGENTE AREA V
 Ing. Fabio Mucilli

Ing. Nicola Carrabba
 n. 1199
 Ordine Ingegnere
 Provincia di Foggia

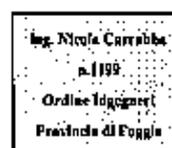
Firmato Da: CARRABBA NICOLA ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 52885e27c111814cc087e8892219da77



Quindi il Dirigente: *“ritiene sanabile per gli aspetti edilizi e urbanistici a fronte di presentazione di nuova istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, nei medesimi termini e condizioni di cui alla nota prot. 12702 del 4/10/2017; in alternativa, qualora ricorrano le condizioni previste dalla legislazione in materia fallimentare di esecuzioni immobiliari, potrà essere presentata istanza di condono”.*

Con la nota protocollo n. 12702 il Responsabile SUE, arch. [REDACTED] ritenendo che a fronte della *“richiesta di permesso di costruire in sanatoria – diversa distribuzione interna dei divisori in secondo piano e sottotetto su appartamento in Via Andria n. 189”* presentata da [REDACTED] e [REDACTED] *“il procedimento di determinazione per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria possa essere definito in senso favorevole”* esponeva la subordinazione del *“rilascio del relativo atto amministrativo previo perfezionamento degli adempimenti di cui al D.P.R. 6-6-2001 n. 380 ed alla presentazione a questo Ufficio – Sportello Unico Edilizia della sotto elencata documentazione:*

- *titolo di proprietà;*
- *autorizzazione rilasciata dalla Struttura Tecnica Provinciale di Foggia- Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG (ex Genio Civile), ai sensi dell’art. 94 del D.P.R. n. 380/2001;*
- *relazione e documentazione tecnica ai sensi della legge 9-1-1989, n°13;*
- *Parere Sanitario rilasciato dalla ASL FG o dichiarazione sottoscritta dall’interessato, ai sensi dell’art. 20, comma 1 del D.P.R. 6-6-2001, n.380 circa la conformità degli elaborati grafici*



progettuali alle norme igienico sanitarie vigenti;

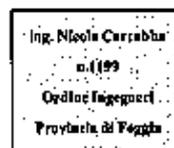
- *quietanza di versamento del contributo di costruzione determinato in € 2.488,70, la cui reversale di incasso viene trasmessa in allegato”.*

Orbene, l'arch. [REDACTED] ritiene sanabili dal punto di vista edilizio ed urbanistico le difformità di che trattasi nel rispetto delle condizioni sopra riportate nonché nel rispetto dei vincoli di legge derivanti dalle normative concernenti gli aspetti strutturali per i quali dovrà esprimersi preliminarmente il Servizio Sismico Provinciale oltre la salvezza dei diritti di terzi.

I costi per un progetto di sanatoria edilizia all'attualità possono così quantificarsi salvo diversa determinazione al momento della presentazione dell'istanza ai competenti Uffici Comunali:

- ✓ per spese tecniche: € 3.000,00 oltre IVA, cassa ed oneri di legge;
- ✓ per contributo di costruzione: € 2.488,70 salvo diversa determinazione al momento dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria;
- ✓ per oneri istruttori: importo da quantificarsi al momento dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Un altro aspetto importante circa la conclusione di un eventuale rilascio di un permesso di costruire in sanatoria è la subordinazione all'ottenimento preliminare dell'autorizzazione in sanatoria dalla Struttura Tecnica Provinciale di Foggia - Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/IG (ex Genio Civile) così come previsto dal Capo IV - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche del D.P.R.



n.380/2001.

Per le notizie potute acquisire, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi, è molto dibattuto e pare discrezionale se l'autorizzazione in sanatoria da richiedersi alla Struttura Tecnica Provinciale di Foggia - Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG (ex Genio Civile) possa essere rilasciata, a fronte della presentazione di un progetto strutturale, dal predetto ente prima o dopo la conclusione di un procedimento penale che si aprirebbe d'ufficio in conseguenza delle denunciate difformità riguardanti la struttura in cemento armato stante la presentazione di un progetto per l'ottenimento della precitata autorizzazione in sanatoria.

In particolar modo si ricorda la diversa configurazione del tetto a falda rilevato ridotto rispetto alle sue previsioni progettuali (C. E. 22/90, pratica di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia n.197 - registro di protocollo del Comune di San Severo del 09/10/1989) tanto da consentire l'utilizzo di una ricavata terrazza a livello non prevista, una utilizzazione del sotto tetto non prevista progettualmente, eccetera; di conseguenza dovranno essere oggetto di verifica la compatibilità dei carichi di esercizio di tutte quelle parti del piano sottotetto e relativa terrazza a livello che, per quanto risulta dalla lettura degli atti, non erano destinati ad attività umane.

In conclusione, ai fini del probabile ottenimento dell'autorizzazione strutturale in sanatoria sarà necessario redigere un progetto strutturale che non potrà prescindere da accurati rilievi da eseguirsi sull'intero fabbricato quindi anche nelle unità immobiliari non interessate dalla presente procedura nonché, qualora ritenuti necessari, di adeguati saggi,

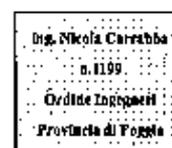


campionature e prove di laboratorio sugli elementi portanti.

Orbene, allo stato lo scrivente è impossibilitato ad esprimersi sulla possibilità dell'ottenimento dell'autorizzazione strutturale in sanatoria, in quanto è indispensabile effettuare un progetto di verifica riguardante il calcolo strutturale dell'intero fabbricato considerando lo stato dei luoghi, così come rilevato all'atto dell'ispezione, nonché le rinvenute destinazioni d'uso dei diversi impalcati.

Non è possibile quantificare, all'attualità, i costi da sostenersi per l'eventuale ottenimento dell'autorizzazione strutturale in sanatoria; tuttavia si elencheranno, in via del tutto sommaria, le attività necessarie alla redazione del progetto finalizzate all'eventuale ottenimento dell'autorizzazione sopra richiamata e del nuovo collaudo strutturale:

- ✓ indagini conoscitive, rilievo accurato dell'intero fabbricato, eventuali saggi, campionature e prove di laboratorio, propedeutici per la redazione e le calcolazioni del caso afferenti i progetti strutturali (di verifica e di eventuale adeguamento);
- ✓ calcolazioni del caso e redazione del progetto di verifica strutturale; nel caso in cui le verifiche non soddisfino le condizioni di norma in relazione alle strutture come rilevate, dovrà redigersi un progetto di adeguamento strutturale con la previsione di conseguenti opere finalizzate a rendere il fabbricato conforme alle norme tecniche in materia; a riguardo si precisa che, allo stato, non potendosi ipotizzare alcunché circa l'esito delle verifiche non è possibile valutare se sia necessario redigere un progetto di adeguamento strutturale e quindi se siano necessari interventi integrativi delle

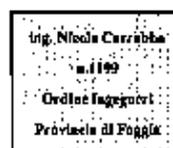


- strutture ed il loro relativo costo;
- ✓ adempimenti amministrativi per la presentazione della pratica in sanatoria da richiedersi alla Struttura Tecnica Provinciale di Foggia - Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG (ex Genio Civile);
 - ✓ nuovo collaudo statico delle opere strutturali;
 - ✓ spese tecniche.

Non da ultimo occorre ricordare che l'eventuale possibilità di ottenere la sanatoria è anche condizionata alla salvezza dei diritti di terzi. Sul punto è opportuno ricordare che l'elaborato grafico denominato "Sezione A-A" (Concessione Edilizia n. 22/90) prevedeva, come già scritto, l'interruzione del vano scala comune alla quota di calpestio del secondo piano, oltre la realizzazione con previsione sulla copertura di un "abbaino per l'illuminazione ed areazione del vano scala".

All'atto del sopralluogo si riscontrò l'interruzione della scala comune alla quota di calpestio del secondo piano, come in ipotesi deducibile dall'esame della "Sezione A-A", nonché la realizzazione, non prevista, di un vano scala interno all'immobile cscutato sito al secondo piano che consente l'accesso al piano sottotetto; tale vano scala interno aggetta fisicamente sullo spazio del vano scala comune con evidente conseguenza dell'annessione al piano secondo e al piano sotto tetto della superficie e del volume destinati all'"abbaino per l'illuminazione ed aerazione del vano scala".

Pertanto, voglia la S.V. valutare in relazione sia al titolo di proprietà (*Secondo piano superiore costituente unico appartamento ad uso abitazione, avente accesso mediante portoncino n. civico 189 (centoottantanove)*

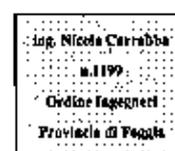


e scalinata comuni col primo piano; composto da soggiorno, camera, cucina, bagno, ingresso-corridoio e ripostiglio, oltre l'intero sovrastante sottotetto; sovrapposto a primo piano dei coniugi [REDACTED] che cita sia la C.E. n. 22/libr.1B del 22/02/1990 sia alla sua identificazione catastale se le rappresentazioni grafiche sia degli atti concessori che della rappresentazione catastale siano tali da consentire una rigorosa attribuzione di proprietà o in capo ai debitori esecutati o in comune con gli altri proprietari di immobili riceventi accesso dal vano scala per quella porzione di esso posta a partire dal calpestio del secondo piano.

Anche in relazione alla diversa configurazione della copertura del fabbricato la cui falda inclinata del tetto è stata rilevata ridotta rispetto alle previsioni progettuali (C. E. 22/90, pratica di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia n.197 - registro di protocollo del Comune di San Severo del 09/10/1989) con conseguente ricavo di una terrazza a livello di uso esclusivo (non prevista) bisogna considerare, nell'ipotesi in cui il tetto sia di proprietà comune a tutti i proprietari delle unità immobiliari presenti nel corpo di fabbrica, se la riscontrata difformità afferente la copertura possa essere lesiva del diritto dei terzi.

Quanto esposto a riguardo del diritto dei terzi per la copertura del fabbricato è concettualmente riconducibile a tutti gli elementi strutturali del fabbricato perché interessati dai progetti di verifica e se necessario di adeguamento per le riscontrate difformità strutturali e per le mutate condizioni di utilizzazione del piano sotto tetto.

Infine, circa il diritto dei terzi bisognerebbe valutare se all'attualità esso possa ritenersi leso o prescritto.



La completa ed esaustiva descrizione delle difformità riscontrate rispetto alle pratiche edilizie è stata ampiamente trattata e documentata con la Relazione Tecnica, ivi compresi gli allegati, depositata in data 18 giugno 2018 a cui si fa espresso rimando.

Ritenendomi a disposizione per quant'altro l'Ill.ma S.V. riterrà necessario, ciò è quanto in mia fede ed in serena coscienza posso rassegnare in ottemperanza dell'onorevole incarico affidatomi.

Foggia, il 30 giugno 2020.

L'Esperto d'Ufficio
ing. Nicola Carrabba

ELENCO ALLEGATI:

A.01 Nota protocollo n. 0013520/2020 del 26/06/2020 del Dirigente Area V del Comune di San Severo, arch. [REDACTED] ivi compresi gli allegati.

