
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 000118/13

Giudice Dr. Scavuzzo Ugo

CUSTODE / DELEGATO GIUDIZIARIO

AVV. Di Renzo Maria

CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

Tecnico incaricato: Ing. Graziella Cama
Iscritta all'Albo della Provincia di Messina al N. 2612
Iscritta all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1840
C.F. CMA GZL 74P69 F158I

Studio in Via N. Fabrizi, n.71 – 98123 Messina
Tel. Cell. 347/4118552 Fax 090/712992
Email: grazia.cama@libero.it
Mail pec: graziella.cama@ingpec.eu

PREMESSA

Preso atto del provvedimento emesso dal G.E. in data 16/10/15, con il quale si richiama il CTU al fine di:

1. ... *approfondisca con perizia integrativa il tema posto da Genio Civile nella nota allegata alla relazione del custode del 07-10-15;*
2. ... *accerti se v'è pendente procedimento amministrativo di revoca del provvedimento emerso ex art.28 L.64/74 ovvero l'epilogo di esso;*
3. ..., *in ipotesi di accertata revoca, siano indicati i lavori da eseguire ed i costi da sostenere per il rilascio di un nuovo certificato di conformità.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI E RILIEVI

Preso atto delle predette note, la CTU, a seguito di precedenti interlocuzioni verbali con i funzionari e l'Ing. Capo del Genio Civile, depositava presso l'ufficio competente una richiesta di chiarimenti in data 26/10/15 (All.1), con la quale si chiedeva di conoscere le determinazioni dell'Ufficio, dopo la denuncia da terzi. Nella fattispecie lo stesso ufficio aveva eseguito ispezione in data 27/08/15 e aveva rilevato difformità sostanziali rispetto ai progetti in precedenza autorizzati, in particolare ... *sono state riscontrate difformità tra l'attuale stato dei luoghi e i progetti autorizzati con provvedimenti in variante prot.21715 del 21/11/1975 relativo al corpo B e prot.10203 del 20/04/1977 relativa al corpo A. In particolare per il corpo A non risulta conforme l'altezza sulla scalinata Cappuccini e la larghezza della stessa ... si è rilevata in corrispondenza del prospetto est del corpo B la presenza di tre terrazzi in ampliamento non conformi al progetto autorizzato ...*(nota del 11/09/2015 prot.137426).

Peraltro, nella suddetta richiesta si chiedeva di fornire ulteriori chiarimenti e determinazioni in relazione alle problematiche riscontrate e alla possibilità o meno di una revoca dell'art.28 precedentemente rilasciato.

Prontamente, il Genio Civile con nota del 29/10/15 prot.87191 rispondeva a quanto richiesto (All.2).

In sintesi (si rimanda alla lettura di quanto riportato nella predetta nota), il Genio Civile, ricordando che il fabbricato in oggetto, composto di due corpi (A e B) risultava dotato di certificato di conformità strutturale (del 10/06/1989 prot.5623) rilasciato in conformità all'art.8 della L.R. 135 del 15/11/1982 sulla scorta delle certificazioni del Direttore dei Lavori e del Collaudatore, ha potuto verificare dal ... *sopralluogo effettuato in data 27/08/2015 che sullo stesso erano presenti difformità rispetto ai progetti in atti e di cui non si conosceva né l'autore e né il periodo di esecuzione.* Difformità che riguardavano entrambi i corpi strutturali. A seguito di ciò lo stesso Ufficio provvedeva a notificare la Procura della Repubblica (03/09/15 prot. 134098) e il Comune di Messina (All.3).

In merito alla possibilità di revoca dell'art.28 L.64/74 il Genio Civile rimaneva alquanto vago.

Si limitava a scrivere: ... *Tuttavia benché siano emerse difformità tra gli edifici e i progetti autorizzati e non risultino osservate le norme sismiche di cui alla L.1684/62 cui gli stessi fanno riferimento, non vi è prova di quale fosse la situazione dei luoghi alla data del rilascio del certificato di conformità. Se infatti le difformità fossero preesistenti il suddetto certificato dovrebbe ritenersi nullo fin dall'origine ...*

Pertanto, l'Ufficio ritiene che in atto ci sono delle difformità sostanziali rispetto al progetto approvato. Esse, a detto dello stesso (nelle parti a seguire della nota di cui all'All.2) possono essere sanate dopo Sentenza da parte del Giudice (con eventuali interventi di adeguamento e utilizzando le attuali norme sismiche) e in ogni caso i corpi

allo stato attuale non si possono ritenere conformi alle norme per cui sono state progettate.

In merito alla revoca dell'art.28, la scrivente condivide le perplessità espresse da parte del Genio Civile. Infatti, se si dimostrasse che le difformità erano presenti in origine (e per cui si tratterebbe di "attestazione non idonea" da parte dei tecnici incaricati) l'art.28 andrebbe revocato.

Qualora le difformità fossero state realizzate successivamente (anche con la modifica dei luoghi esterni), allora si parlerebbe esclusivamente di abuso (in termini sismici) e l'art.28 in origine rilasciato non andrebbe revocato, ma fatto un provvedimento "amministrativamente diverso" in cui si ravviserebbero le problematiche con le eventuali determinazioni che potrebbero anche portare a uno sgombero del fabbricato per motivi di pubblica e privata incolumità (eseguito dal Sindaco).

Si comprende bene, che sia nel primo caso (con revoca per attestazione non veritiera) o nel secondo caso con abuso "sismico" **la conformità strutturale attuale dei due corpi verrebbe ugualmente a mancare.**

Pertanto o con revoca o senza, come dichiarato dal Genio Civile (e condivisa dalla scrivente), l'immobile non possiede l'idoneità strutturale, in quanto difforme alle autorizzazioni rilasciate.

Gli abusi commessi sono sanabili. Alquanto complessa e dispendiosa la fase occorrente alla regolarizzazione del tutto e con il rilascio di una nuova attestazione di conformità. Di seguito, si riportano le due ipotesi occorrenti per la messa a norma e i relativi rilievi.

Ipotesi 1) Si procede alla regolarizzazione prima della vendita

Accertato l'abuso da parte del Genio Civile, lo stesso provvederà a notificare la Procura del reato in diffonità alla L.64/74 (come già fatto).

Al momento non si potrà procedere ad alcun calcolo fintantoché non venga emessa Sentenza (in giudicato) da parte del Giudice Penale.

Essendo l'abuso riconducibile a molti anni addietro rispetto alla data dell'accertamento (e quindi passati i cinque anni dall'esecuzione del reato), si può ritenere che lo stesso (con apposita Sentenza) verrà ritenuto "Prescritto".

Strutturalmente si potrà sanare ai sensi dell'art.25 della L.64/74 che recita testualmente

"Art. 25(Competenza del presidente della giunta regionale)

Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, il presidente della giunta regionale ordina, con provvedimento definitivo, sentito l'organo tecnico consultivo della regione, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in violazione delle norme della presente legge e delle norme tecniche di cui agli articoli 1 e 3 ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse. In caso di inadempienza si applica il disposto dell'articolo precedente.

Pertanto dovrà essere predisposto un particolare progetto (prevedendo gli eventuali adeguamenti strutturali) da presentare al Genio Civile di Messina.

Una volta completata l'istruzione, lo stesso lo trasmetterà a Palermo per un'ulteriore verifica alle norme.

I calcoli sulle strutture secondo le ultime indicazioni e disposizioni da parte dell'Assessorato Regionale portano a una doppia verifica del fabbricato (doppia conformità).

I funzionari Palermitani riferendosi alla Sentenza N.101/2013 della Corte Costituzione (che si rifà all'art.36 del DPR 380/01) dispongono che le calcolazioni vengano fatte sia alla luce dell'attuale norma in vigore (D.M. 14/01/08), ma anche per quella riferita all'epoca dell'abuso.

Si rammenta che il D.M.14/01/08 pone una netta divisione strutturale tra le norme precedenti (che imponevano una verifica alle tensioni ammissibili) e la stessa che si basa sulla verifica agli stati limiti.

Le norme dettate dal D.M. 14/01/08 impongono una verifica dell'esistente con apposite e accurate indagini sia sulle strutture che sui terreni. Le stesse risultano alquanto dispendiose e non previste nelle precedenti.

Si dovranno effettuare estrazioni con "carotaggi strutturali" su fondazioni, pilastri e travi per ogni piano.

Il numero delle prove risulta proporzionale alle dimensioni del corpo in oggetto.

Tali prove, risultano necessarie a determinare la consistenza reale e attuale dei conglomerati cementizi.

Si dovrà procedere anche all'estrazione di parte dell'armatura presente per valutare la resistenza degli acciai utilizzati.

Si dovranno operare indagini *in situ* per conoscere con esattezza i terreni interessati.

Tutti i risultati ottenuti costituiranno "i dati" per l'esecuzione dell'analisi di calcolo definita "*push-over*" che indicherà la vulnerabilità sismica dei vari corpi.

Presumibilmente, gli stessi non verificheranno alle nuove norme.

In tal caso si passerebbe ad un vero e proprio progetto di adeguamento strutturale (fattibile), i cui costi e soprattutto l'individuazione dei punti di intervento risultano demandati alle determinazioni dettate dalle fasi di calcolo. Pertanto, difficile, (quasi impossibile), ipotizzare con esattezza i costi per adeguare i corpi.

Di contro, è possibile ipotizzare una stima approssimativa dei costi per l'esecuzione delle prove sui materiali e geologiche (per i corpi A e B) unitamente alle due verifiche normative di calcolo, al progetto di adeguamento e alla sua esecuzione (inteso come direzione lavori). Essi ammonterebbero a circa € 90.000,00.

Ipotesi 2) Si procede alla vendita e alla successiva regolarizzazione in sanatoria

L'art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 stabilisce che: ... Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge

Da escludere tale ipotesi a priori per la complessità dell'iter e soprattutto derivante dalla circostanza che la Legge darebbe solo la possibilità al singolo acquirente di sanare la parte comprata e non per tutto lo stabile.

Le difformità riscontrate riguardano gli interi corpi (A e B) e non al singolo appartamento. Ragionevolmente si dovranno anche operare degli interventi di adeguamento su parti strutturali non afferibili al singolo immobile acquistato.

L'iter prevedrebbe la presentazione di un Certificato di Idoneità Sismica (CIS) afferibile all'unità immobiliare comprata.

Le problematiche di conformità non riguardano i singoli appartamenti, ma l'intero compendio.

Nonostante ciò, escludendo il possibile iter giudiziario e l'inoltro della pratica alla Regione Sicilia, si dovrebbe procedere con quanto già espresso per la fase 1) con procedure di calcolo (tranne che per la verifica con la normativa all'epoca dell'abuso).

Pertanto si dovrebbero operare le costose prove (di cui alla fase 1) e la verifica con la norma del D.M.14/01/08 (in quanto è prescritto l'utilizzo della norma al momento del sopralluogo del tecnico).

Ragionevolmente si dovrà fare un progetto di adeguamento che porterebbe alle stesse condizioni di cui alla fase 1).

E' bene confermare che per l'attuazione delle procedure di adeguamento, si dovrebbe operare congiuntamente tra tutti gli acquirenti dello stabile (e con il loro consenso). I lavori come detto riguarderebbero diversi appartamenti.

Ciò si potrebbe attuare solo dopo la vendita di tutti i locali presenti e se le condizioni per la richiesta della sanatoria fossero attuali.

Ad ogni modo i costi per le prove e per la progettazione si stimano sempre in €90.000,00 (non sarà fatto più il calcolo con la precedente normativa, ma sarà redatto a lavori conclusi il CIS). Si ripete quanto già esposto per la fase 1) in merito alle spese necessarie per l'adeguamento, difficile, (quasi impossibile), ipotizzare con esattezza i costi per adeguare i corpi prima della redazione di un idoneo progetto.

Messina , il 24/11/2015

Il CTU
Ing Graziella Cama