

STUDIO TECNICO
GEOM. MASSIMO MAGNANI
Viale Roma n° 28 – 47042 – Cesenatico (FC)
Tel. 0547 84647
mail: geom.magnani@gmail.com

PROSSIMA UDIENZA
10.04.2024 ORE 11,00

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Causa Civile N.R.G. 2776\2018

* * * * *

	Attore	Avv. Stefania Cappelli
--	--------	------------------------

CONTRO

	Convenuti	Avv. Antonino Arena
--	-----------	---------------------

* * *

GIUDICE
DOTT.SSA VALENTINA VECCHIETTI

* * *

**Attestazione di regolarità edilizia e urbanistica
ai sensi della L. 47\1985 e s.m.i. e di conformità
dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui
all'art. 29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n. 52 e
s.m.i.**

TECNICO REDATTORE
INCARICATO DA ENTRAMBE LE PARTI
C.T.P.

parte attrice

Geom. Massimo Magnani

SOMMARIO

OGGETTO – IMMOBILE – COMMITTENTI CONFERENTI L'INCARICO PROFESSIONALE	pag.	3
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	5
DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	12
ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE ai sensi art. 29, comma 1 bis, legge 27.02.1985, n. 52 e s.m.i.	pag.	17
PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'	pag.	19
ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA ai sensi della legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i.	pag.	26
FOTO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE CON DIDASCALIA ESPLICATIVA	pag.	28
CONCLUSIONI	pag.	35
CONSEGNA DELL'ELABORATO E RELATIVI ALLEGATI	pag.	36
NOTE DEL TECNICO ESTENSORE	pag.	36
ALLEGATI	pag.	37

OGGETTO: Attestazione di regolarità edilizia e urbanistica ai sensi della L. 47\1985 e s.m.i. e di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n. 52 e s.m.i., per stipula notarile.

IMMOBILE: Abitazione monofamiliare (sub. 14) al piano terra, primo e secondo **oltre a due corpi staccati l'uno ad uso **deposito** (sub. 15) al piano terra e l'altro ad uso **autorimessa** (sub. 16) al piano terra e **deposito** (sub. 17) al piano interrato-terra, tutti insistenti su sedimi con **corte esclusiva** al piano terra (sotto il profilo catastale la **corte è esclusiva del sub. 14**) ed eretti su **terreno (area coperta e scoperta)** avente la superficie catastale di **mq 2.390 (pc 41)**, il tutto ubicato in **Cesena, località Lizzano, Via Lizzano n° 609.****

COMMITTENTI:

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, nato a Cesena il 26.06.1960, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, **C.F.: MGN MSM 60H26 C573C**, tecnico “*abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali*” [come richiesto dall’art. 29 c. 1 bis L. 52\1985], ad evasione dell'**incarico ricevuto** dai Sig.

omissis

(come sopra tutti meglio identificati), in **data 10 novembre 2022** (data Udienza innanzi alla Giudice Dott.ssa Valentina Vecchietti nella quale lo scrivente veniva incaricato dai rispettivi Legali rappresentanti le parti in causa che nell’insieme costituiscono l’intera e piena proprietà dell’immobile da vendere) relativo [l’incarico in sintesi] alla redazione di *sanatoria e spese per il catasto e per le regolarizzazioni* fra cui rientra la redazione del presente elaborato di Attestazione di Conformità Edilizia e Catastale (necessario ed indispensabile, fra gli altri, ai fini della vendita del compendio immobiliare oggetto di divisione, come richiesto dal notaio Dott.ssa Cinzia Brunelli incaricata dal Giudice) e nell’insieme in sede d’Udienza del 10.11.2022 definite anche *spese necessarie per la divisione*, ed oltre al preventivo dei costi e spese tecniche, specificatamente redatto e, fra le altre, comprendente anche la redazione del presente Attestato di Conformità, sottoscritto dall’intera compagine proprietaria in data 18 gennaio 2024.

Lo scrivente tecnico incaricato, dopo aver eseguito le necessarie visure ai vari uffici, **il sopralluogo in loco** (al fine di verificare fra gli altri anche l’avvenuta messa in pristino dei luoghi come da Elaborato Architettonico

del ripristino dello stato legittimo, di cui meglio si riferirà in seguito),
descriverò quanto segue.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di **abitazione monofamiliare (sub. 14)** al piano terra, primo e secondo **oltre a due corpi staccati** l'uno ad uso **deposito (sub. 15)** al piano terra e l'altro ad uso **autorimessa (sub. 16)** al piano terra e **deposito (sub. 17)** al piano interrato-terra, tutti insistenti su sedimi con **corte esclusiva** al piano terra (sotto il profilo catastale la **corte è esclusiva del sub. 14**) ed eretti su **terreno (area coperta e scoperta)** avente la superficie catastale di **mq 2.390 (pc 41)**, il tutto ubicato in **Cesena, località Lizzano, Via Lizzano n° 609.**

L'immobile dista circa 7 Km da Piazza del Popolo, preso a riferimento il palazzo del **Municipio** ed è posto in un contesto dell'intorno quasi esclusivamente agricolo il tutto in zona collinare, con meravigliosa vista verso il mare.

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via Lizzano e mediante attraversamento del cancello carrabile e della corte si arriva ai fabbricati che su di essa insistono.

L'intero fabbricato principale (abitazione) ed i due corpi di fabbrica staccati (autorimessa e depositi) risultano conformati nella loro attuale consistenza, a seguito di opere edili di ristrutturazione (per l'abitazione esistente già alla data del 01.09.1967) e per nuova costruzione (per i due corpi staccati) ed infine a seguito di recente S.C.I.A. di ripristino dello stato legittimo e C.I.L.A.S. in Sanatoria, il tutto come da titoli edilizi che in seguito saranno

meglio descritti ed allegati al presente elaborato.

Come si dirà in seguito, non vi sono opere edili difformi ed abusi edilizi gravanti sui corpi di fabbrica sopra citati.

Le opere edilizie difformi che risultavano alla data di redazione dell'elaborato peritale del CTU (primo elaborato datato 17.09.2019; secondo elaborato datato 04.05.2021 ed infine la relazione integrativa datata 10.06.2022) sono state oggetto della recente **S.C.I.A. di ripristino dello stato legittimo e C.I.L.A.S. in Sanatoria** di cui meglio si riferirà in seguito.

Tutti i corpi di fabbrica che qui ci interessano, in sostanza l'intero compendio immobiliare oggetto di divisione, allo stato attuale risultano finiti ed utilizzabili, fatta eccezione per il **corpo staccato** (sub. 15) che presenta *alla vista* evidenti lesioni alla sua struttura portante (murature perimetrali) e quindi **al momento è prudentemente da ritenersi non agibile** (vedasi foto di seguito inserite nel testo del presente elaborato).

L'abitazione (sub. 14) al **piano terra**, avente **altezza utile** interna di **ml 3,06\3,25** ca. si compone di portico, ampio ingresso con rampa scala di accesso al piano primo, soggiorno-pranzo, cucina, altro soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio e lavanderia mentre al **piano primo**, avente **altezza utile** interna di **ml 3,07\3,10** ca. si compone di ampio disimpegno di arrivo scala, vano scala di accesso al sottotetto, cinque camere da letto, un soggiorno con balcone esclusivo, due disimpegni e quattro bagni.

Il sottotetto (secondo piano) avente **altezza al colmo** di **ml 3,26** ca. ed **all'imposta** di **ml 0,73** ca. si compone di vano scala di arrivo al piano, ed unico ambiente delimitato da setti di muratura portante.

Al piano terra, l'abitazione è comunicante con la corte esclusiva attraverso diverse aperture poste ai lati nord, est e sud.

L'autorimessa (sub. 16) al **piano terra** avente **altezza utile** interna di **ml 2,16** ca. posta in corpo staccato dall'abitazione, si compone del vano autorimessa oltre a ripostiglio posto sul lato est della medesima.

Il deposito (sub. 17) posto nel **piano interrato** del corpo staccato ove al piano terra insiste l'autorimessa e ripostiglio, ha **altezza utile** interna di **ml 2,30** ca. con porzione avente il pavimento rialzato e di altezza inferiore rispetto al restante vano e si compone di vano cantina oltre alla rampa scala per raggiungere il piano terra.

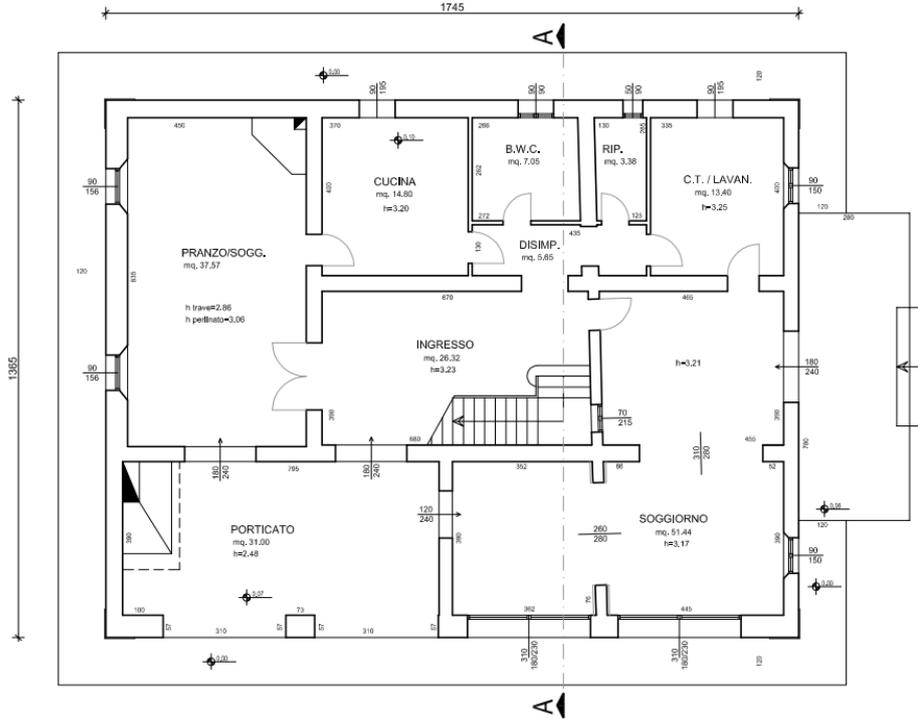
Il deposito (sub. 15) posto al **piano terra** del corpo staccato, ha **altezza utile** interna **variabile** da **ml 3,00** ca. **al colmo** e **ml 2,00** ca. **all'imposta** e si compone di due vani uso deposito di cui il minore ubicato nella porzione dell'intero deposito che presenta le maggiori lesioni alle sue murature portanti perimetrali (vedasi foto di seguito inserite nel testo del presente elaborato) e per questo, **in via prudenziale da intendersi inagibile**.

Le dimensioni e consistenze degli immobili sopra descritti, meglio si desumono dalla visione delle planimetrie catastali di seguito allegate.

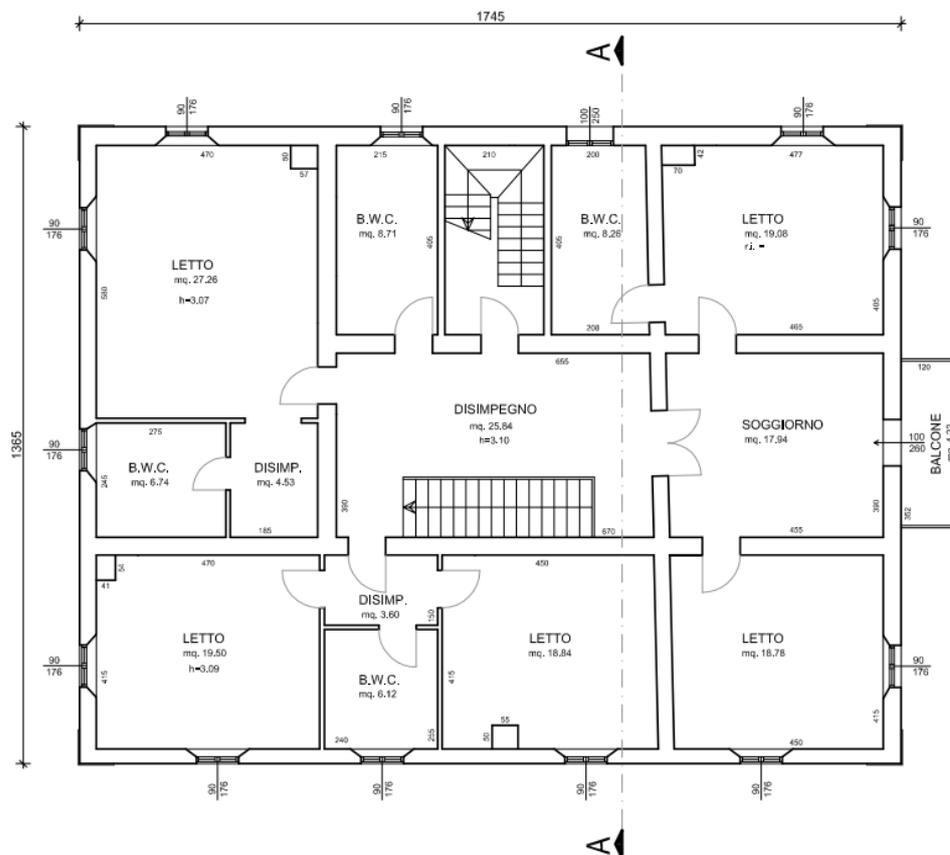
La consistenza dell'**intero compendio immobiliare** qui trattato, è desumibile e corrispondente a quella in fatto esistente; per una immediata visione, si allegano le **planimetrie e sezione del medesimo**, da intendersi qui **fuori scala**, dedotta dal progetto allegato alla **S.C.I.A.** di **ripristino dello stato legittimo**, che ha assunto il **P.G.N. 151553 del 27.10.2023** e **codice pratica 679\SCIA\2023** (relativa all'abitazione

sub. 14, al deposito sub. 15 ed all'autorimessa sub. 16 con deposito sub. 17) oltre alla **C.I.L.A.S. in Sanatoria** che ha assunto il **P.G.N. 151555** del **27.10.2023** e codice pratica **111\CILAS\2023** (rif. autorimessa sub. 16).

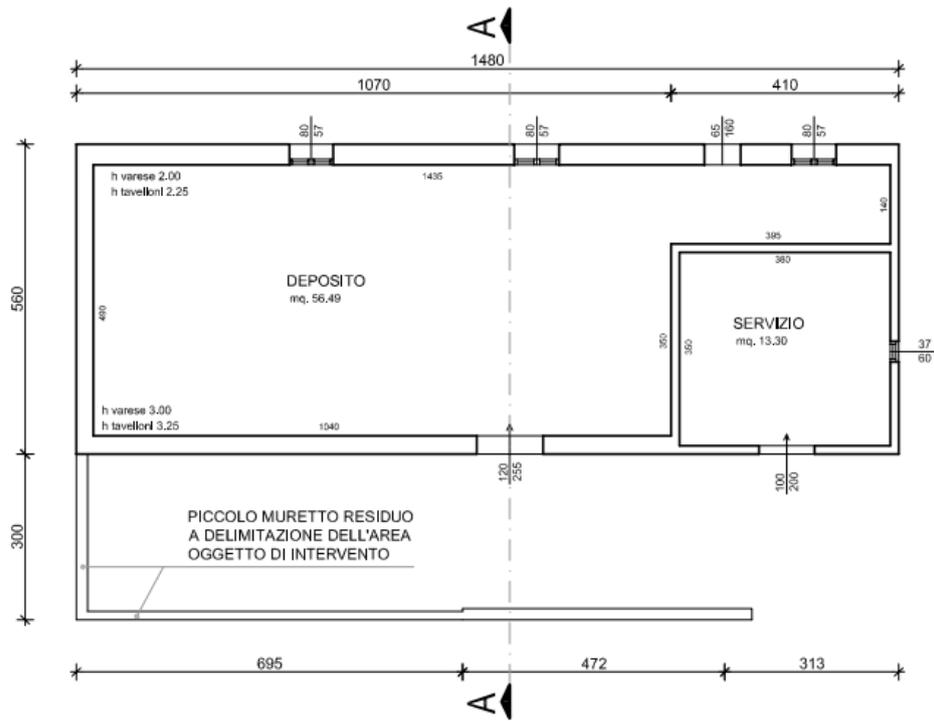
PIANTA PIANO TERRA



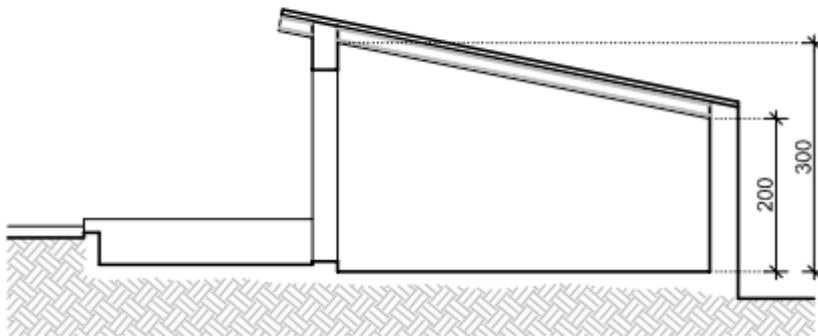
PIANTA PIANO PRIMO



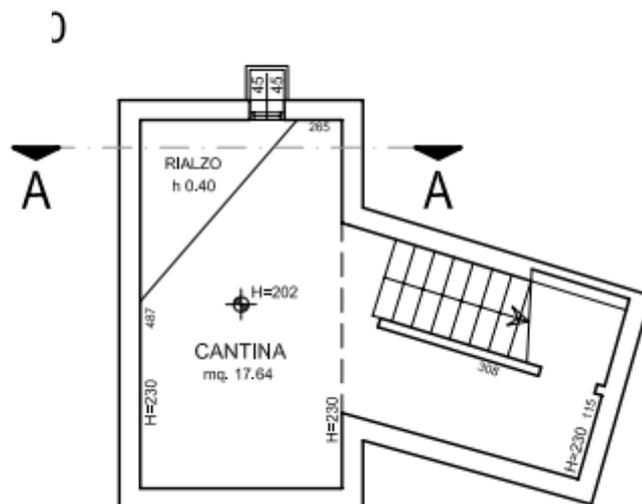
PIANTA PIANO TERRA



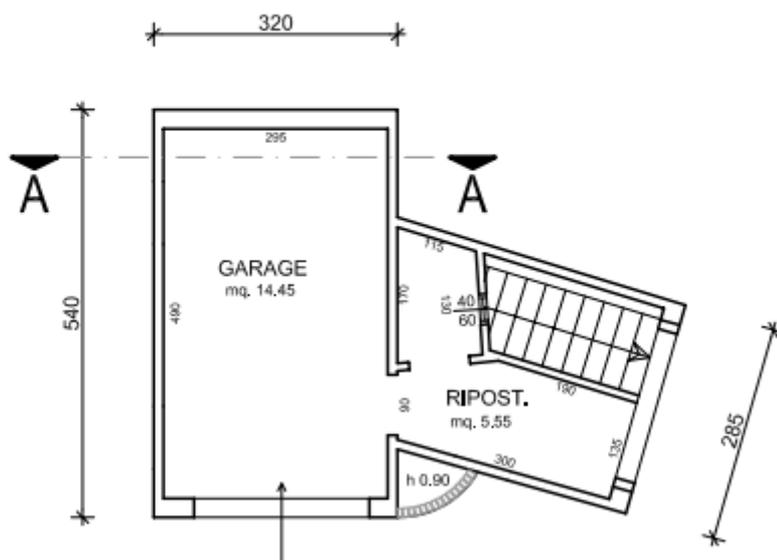
SEZIONE AA Scala 1:100



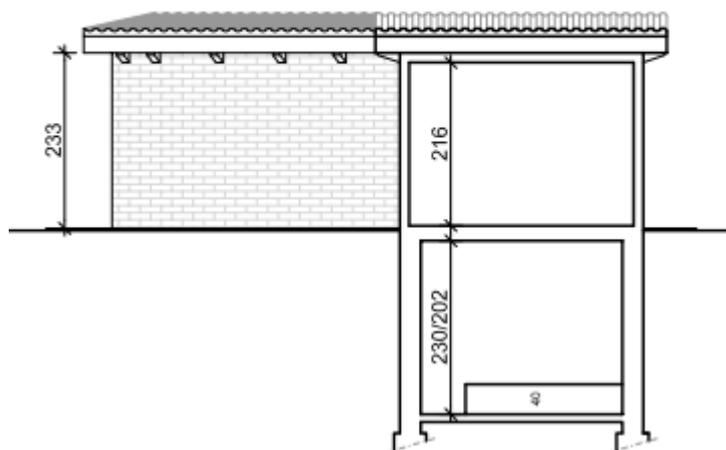
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



SEZIONE AA



Parte della corte del compendio immobiliare, per una **profondità di ml 20,00** insiste nella **fascia di rispetto stradale**.

Le **Tavole di progetto** redatte per la **S.C.I.A. di ripristino dello stato legittimo** e per la **C.I.L.A.S. in Sanatoria**, si allegano di seguito, unitamente ai titoli edilizi che hanno interessato l'intero compendio immobiliare.

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione, nel **Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesena** risulta così censito:

foglio 140, particella 41 subalterno 14

Categoria A\7 di classe 2, consistenza vani 15, superficie totale mq 501 e superficie totale escluse le aree scoperte mq 490, rendita catastale € 2.130,38 [**classamento e rendita proposti** D.M. 701\94], Via Lizzano n. 609, piano T-1-2

foglio 140, particella 41 subalterno 15

Categoria C\2 di classe 5, Consistenza mq 70, Superficie Totale mq 82, rendita catastale € 332,60 [**classamento e rendita proposti** D.M. 701\94], Via Lizzano n. 609, piano T

foglio 140, particella 41 subalterno 16

Categoria C\6 di classe 6, Consistenza mq 20, Superficie Totale mq 21, rendita catastale € 165,27 [**classamento e rendita proposti** D.M. 701\94], Via Lizzano n. 609, piano T

foglio 140, particella 41 subalterno 17

Categoria C\2 di classe 5, Consistenza mq 18, Superficie Totale mq 28, rendita catastale € 85,53 [**classamento e rendita proposti** D.M. 701\94], Via Lizzano n. 609, piano S1-T

il tutto in capo alla ditta

omissis

omissis

omissis

omissis

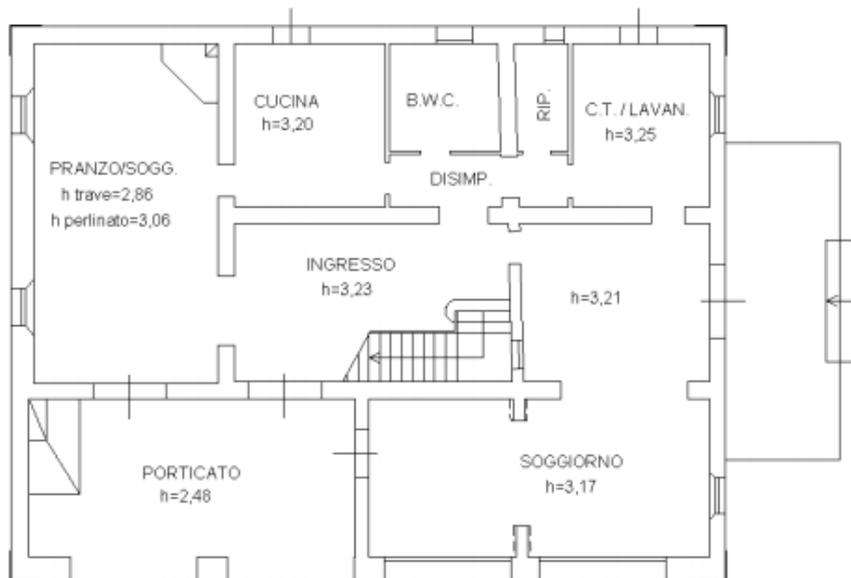
omissis

omissis

omissis

Il terreno su cui l'intero compendio immobiliare è eretto ed insiste, risulta censito al **Catasto Terreni** del medesimo Comune al **foglio 140, particella 41**, ente urbano di mq **2.390**

L'immobile nelle planimetrie catastali risulta così rappresentato (**fuori scala**).

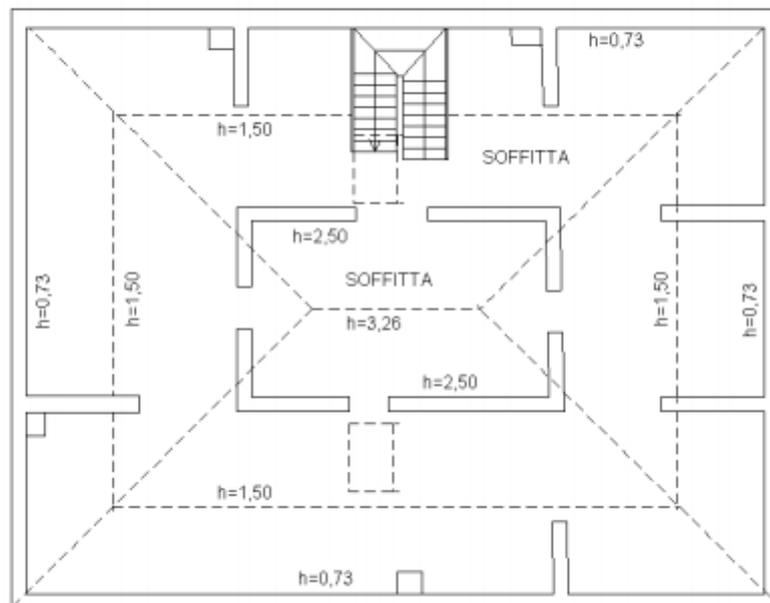


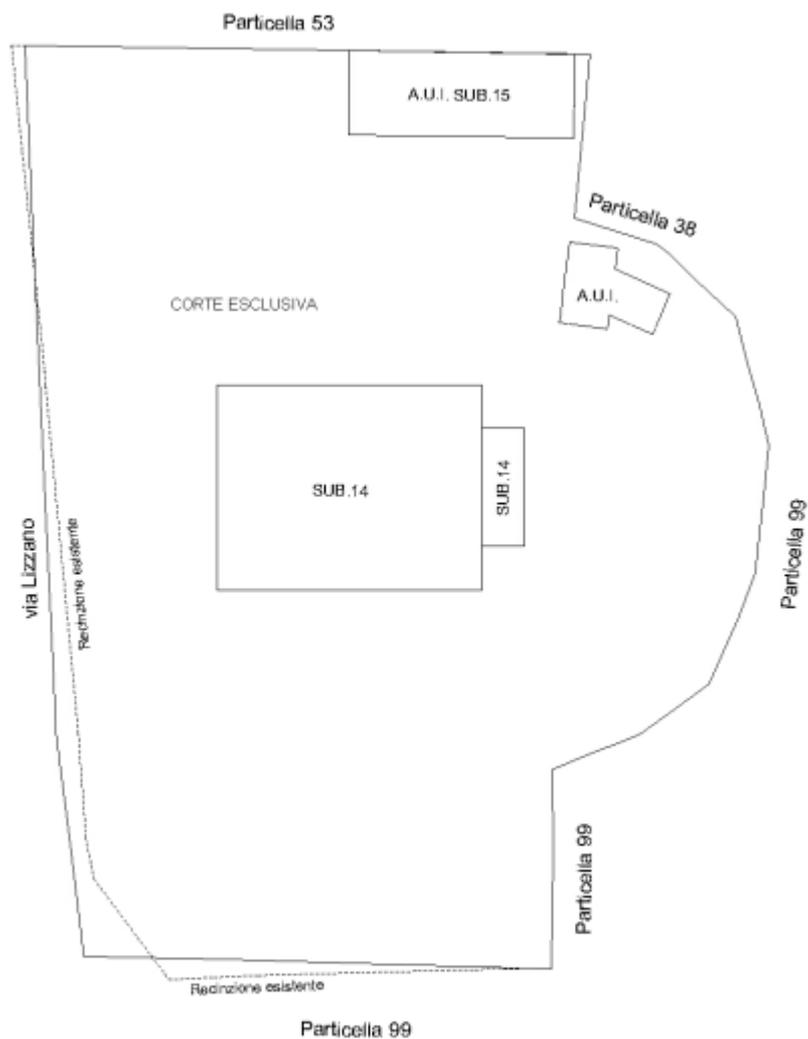
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO (sottotetto)

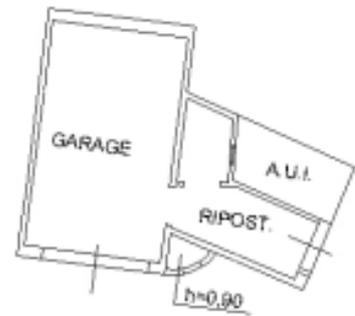




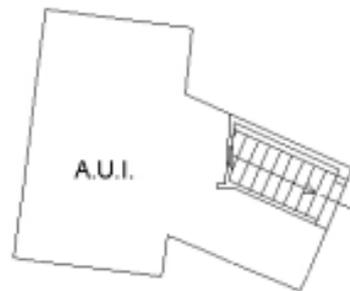
PIANO TERRA



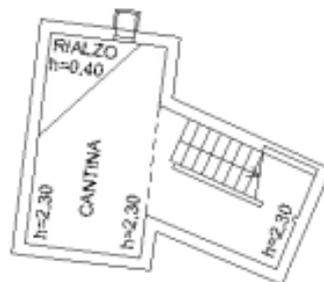
PIANO TERRA H=2,16



PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, legge 27 febbraio 1985 n° 52

L'articolato di legge sopra citato, ed in **specifico il comma 1-bis**, recita testualmente:

*“1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. **La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.**”*

Lo scrivente è abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ed ha esaminato la documentazione *catastale* dell'immobile.

Visto quanto sopra, **si attesta la conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto risultante in loco ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, legge 27 febbraio 1985 n° 52 e s.m.i.** (rif. planimetrie sub. 14, 15, 16 e 17). **Eventuali lievi difformità che risultassero presenti** ed accertabili mediante un ulteriore e dettagliato rilievo dei luoghi comparato con lo stato dell'ultimo progetto depositato ed allegato alla **S.C.I.A. di ripristino dello stato legittimo**, che ha assunto il **P.G.N. 151553 del 27.10.2023** e **codice pratica 679\SCIA\2023** (relativa all'abitazione sub. 14, al deposito sub. 15 ed all'autorimessa sub. 16 con deposito sub. 17) oltre alla **C.I.L.A.S. in Sanatoria** che ha assunto il **P.G.N. 151555 del 27.10.2023** e **codice pratica 111\CILAS\2023** (relativa all'autorimessa sub. 16) **non sono tali da incidere sulla modifica della rendita catastale risultante dall'A.d.E.** precisato ulteriormente che **trattasi di classamento e rendita proposti** ai sensi del D.M. 701\94 per tutti i subalterni che costituiscono gli immobili dell'intero compendio immobiliare (**sub. 14, 15, 16 e 17**).

Si **allegano**, le planimetrie catastali dell'immobile (richieste all'Agenzia delle Entrate di Forlì – Territorio); la mappa catastale e le visure storiche ai fabbricati e terreni (**v. doc. 01**).

PRECEDENTI EDILIZI

Presso il Comune di Cesena, il CTU incaricato dal Giudice, aveva proceduto ad eseguire l'accesso agli atti relativo all'ottenimento dei precedenti edilizi che interessano il compendio immobiliare oggetto di divisione. I detti precedenti richiesti dal CTU, sono stati ulteriormente confrontati con quelli in possesso dello scrivente (forniti da Martini Stefano) e non si sono rilevate discrasie per quanto attiene al numero e contenuto degli stessi.

L'elencazione dei detti precedenti, risulta a pag. 21-22 dell'elaborato peritale del CTU datato 17.09.2019

Successivamente il CTU, ha inoltrato al Comune di Cesena, istanza relativa all'ottenimento di *“Valutazione preventiva per regolarizzare le difformità riscontrate in loco confrontando il rilievo con le tavole allegate ai precedenti autorizzativi dei fabbricati posti in via Lizzano 609”* che è stata rilasciata dallo stesso Comune in data 26.03.2021 e dalla lettura della quale, non risultano ulteriori precedenti edilizi oltre a quelli citati dal CTU a pag. 21-22 del suo elaborato del 17.09.2019 e da quelli già in possesso dello scrivente.

Ulteriormente risultano presentati dallo scrivente, al Comune di Cesena, la **S.C.I.A.** di **ripristino dello stato legittimo**, che ha assunto il **P.G.N. 151553 del 27.10.2023** e **codice pratica 679\SCIA\2023** (relativa all'abitazione sub. 14, al deposito sub. 15 ed all'autorimessa sub. 16 con deposito sub. 17) oltre alla **C.I.L.A.S. in Sanatoria** che ha assunto il **P.G.N. 151555 del 27.10.2023** e **codice pratica 111\CILAS\2023** (relativa all'autorimessa sub. 16).

Visto tutto quanto verificato dal CTU, dallo scrivente ed ulteriormente quanto riportato dal Comune di Cesena nella su citata Valutazione Preventiva, **la verifica e completezza dei precedenti edilizi di seguito indicati è da ritenersi esaustiva.**

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata, si basa sui progetti allegati agli ultimi due titoli edilizi presentati** (S.C.I.A. di ripristino dello stato legittimo, che ha assunto il P.G.N. 151553 del 27.10.2023 e codice pratica 679\SCIA\2023 relativa all'abitazione sub. 14, al deposito sub. 15 ed all'autorimessa sub. 16 con deposito sub. 17 oltre alla C.I.L.A.S. in Sanatoria che ha assunto il P.G.N. 151555 del 27.10.2023 e codice pratica 111\CILAS\2023 (relativa all'autorimessa sub. 16).

Tale riferimento, per la positiva Attestazione della Conformità Edilizia ed Urbanistica, risulta necessario, anzi indispensabile, in quanto, con la S.C.I.A. di ripristino dello stato legittimo, **sono state regolarizzate** ai sensi dell'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 talune **lievi difformità riscontrate nel fabbricato ad uso abitazione** (sub. 14) e **rientranti nelle tolleranze del su citato articolo** rilevabili dalla comparazione dello stato attuale dei luoghi, desunto da un accurato rilievo dei luoghi, comparato con lo stato legittimo dell'ultimo progetto da prendersi a riferimento come citato dallo stesso Comune di Cesena nella Valutazione Preventiva di cui sopra (ultimo stato legittimo da prendersi a riferimento, dato dal progetto allegato alla Variante 13.09.1990 della Autorizzazione Edilizia n° 864\1988).

Dalla detta Valutazione Preventiva più volte citata, si rileva anche il titolo edilizio da prendersi a riferimento per stabilire lo stato legittimo dei due corpi a servizi, staccati dall'abitazione, che risulta essere la Concessione in Sanatoria n° 9384 del 09.09.1988

Di seguito si elencano **i titoli edilizi** da riferirsi al fabbricato oggetto della presente relazione di conformità **successivi al 01.09.1967**.

Il fabbricato risulta esistente al 01.09.1967

Non sono stati rintracciati titoli edilizi anteriori alla data del 01.09.1967

Successivamente a tale data, i titoli edilizi rintracciati presso il Comune di Cesena sono i seguenti:

- **CONDONO OPERE INTERNE ai sensi art. 48 L. 47/85**

depositato in data 23.08.1986 al quale è stato attribuito il numero 4964 con protocollo 41711 acquisito in data 02.09.1986 [dati di numerazione e protocollazione desunti dalla Valutazione Preventiva del 26.03.2021 di seguito citata, mentre il deposito è desumibile dal timbro di ricevimento apposto dal Comune di Cesena], relativo alla *realizzazione di alcune varianti interne all'edificio sopra descritto nell'anno 1965. In particolare sono state apportate lievi variazioni sia alle aperture interne che alle distribuzioni dei vani sia al p.t. che al p.p.*

Il Condonò di cui sopra, privo di progetto architettonico, è stato allegato, come di prassi dell'epoca, alla pratica di Condonò Edilizio che segue.

- **CONCESSIONE IN SANATORIA per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia n° 9384 del 09.09.1988**

[domanda di condono depositata il 23.08.1986 che ha assunto il prot. 41791\86 desumibile dal titolo edilizio rilasciato] relativa a *Trasformazione d'uso del magazzino in soggiorno; realizzazione di un W.C. al piano seminterrato, di un portico con soprastante terrazzo, di una cantina con soprastante garage e ripostiglio e di un proservizio ad uso deposito; aumento di altezza nella torretta; difformità estetiche.*

Il titolo edilizio in sanatoria è dotato di breve relazione tecnica esplicativa che unitamente al medesimo in seguito si allega; lo stesso, **limitatamente alle opere in esso indicate, ha ottenuto l'abitabilità o agibilità ai sensi dell'art. 35 comma 14 della Legge 28.02.1985 n. 47** mediante apposizione del relativo timbro sul titolo.

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 628 del 15.09.1987**

P.G.N. 27270\87 – br, Pratica n. 2040\87 relativa a *lavori di manutenzione straordinaria, con rifacimento della copertura.*

Per tale titolo non risulta mai comunicato l'inizio dei lavori, quindi non ha avuto corso.

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 864 del 27.12.1988**

P.G.N. 36547\88 – br, Pratica n. 3164\88 [inizio lavori del 23.08.1989 desunto dalla Valutazione Preventiva del 26.03.2021] relativa a *lavori di manutenzione straordinaria, con rifacimento della copertura.*

- **VARIANTE del 12.12.1989** P.G.N. 47225\1989\db, Pratica n. 2689\1989 alla AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 864 del 27.12.1988 con prescrizione di ottenimento della autorizzazione sismica ai sensi L. 64\74

- **VARIANTE del 13.09.1990** P.G.N. 30556\1990\db, Pratica n. 1778\1990 alla AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 864 del 27.12.1988 con prescrizione di ottenimento della autorizzazione sismica ai sensi L. 64\74

L'Autorizzazione Edilizia n° 864 del 27.12.1988 e relative varianti del 12.12.1989 e 13.09.1990 hanno ottenuto l'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'\USABILITA' n° 393 di Registro rilasciata in data 16.09.1991

La prescrizione di ottenimento della Autorizzazione Sismica ai sensi della L. 64\1974, come citata nelle Varianti di cui sopra del 12.12.1989 e 13.09.1990 è stata correttamente adempiuta; risulta infatti rilasciata l'**Autorizzazione Sismica n° 3203\90** (protocollo sismico) **del 30.05.1990** alla quale ha fatto seguito il rilascio del **certificato ai sensi dell'art. 28 legge 2.2.74 n. 64 del 23.11.1990** prot. generale 6006, il tutto **previo avvenuto positivo sopralluogo da parte degli organi competenti** degli Uffici del servizio Provinciale Difesa del Suolo di Forlì.

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' D.I.A. n° 346 del 10.04.2006** P.G.N. 12606 del 10.04.2006 Fasc. 72 [inizio lavori del 10.05.2006 indicato nella D.I.A. depositata] relativa a lavori di *interventi di manutenzione straordinaria*

Per tale titolo risulta data comunicazione di fine lavori in data 12.03.2007 prot. 8933 (dati di fine lavori desunti dalla Valutazione Preventiva).

- **VALUTAZIONE PREVENTIVA del 26.03.2021** P.G.N. 42937 del 26.03.2021\PS\sb, Pratica 10\PRAT\2021 avente ad oggetto la *Regolarizzazione delle difformità riscontrate in loco confrontando il rilievo con le tavole allegate ai precedenti autorizzativi.*

La detta **Valutazione Preventiva**, redatta in forma esaustiva e chiara dal Funzionario Comunale, **individua i progetti ed i titoli edilizi, che comparati con lo stato dei luoghi, hanno permesso allo scrivente, dopo accurato rilievo dei luoghi, di procedere alla presentazione delle pratiche edilizie di ripristino dello stato legittimo e di Sanatoria** che seguono.

- **S.C.I.A. di ripristino dello stato legittimo del 27.10.2023**
Prot. 151553 del 27.10.2023 Codice Pratica 679\SCIA\2023

Le opere di ripristino si riferiscono ai due proservizi esterni staccati dall'abitazione principale. Con la stessa pratica edilizia, **sono state regolarizzate** ai sensi art. 19 bis Legge Regionale 21.10.2004, n. 23, **anche lievi difformità edilizie presenti nel fabbricato principale** ad uso abitativo e **riscontrabili dalla comparazione fra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dato dal progetto allegato alla Variante del 13.09.1990** (come anche citato nella Valutazione Preventiva del 26.03.2021) da riferirsi alla originaria Autorizzazione n. 864\1988.

Per la pratica di ripristino di cui sopra è stata depositata la Pratica Sismica n° 240\SISM\2023 Prot. Gen. 152352 del 30.10.2023

Alla fine delle opere di ripristino dello stato legittimo, l'Ingegnere Progettista ha redatto la **Comunicazione di Fine Lavori Strutturali** e l'**Attestazione di Rispondenza** entrambe **del 17.02.2024** inviate al Comune di Cesena mediante PEC del 17.02.2024

Ulteriormente, risulta **inviata PEC in data 01.03.2024 al Comune di Cesena che ha assunto il protocollo 0032462 del 01.03.2024, per attivare il sopralluogo in loco, propedeutico**, nel caso di positiva verifica, **alla Comunicazione di Fine Lavori** della pratica architettonica S.C.I.A. 679\SCIA\2023.

Vista la peculiarità delle opere da ripristinare (demolizioni e tamponatura di tre finestre con ripristino *chiavi* murarie) da interlocuzione con il Funzionario comunale, su richiesta del medesimo, si è **optato per l'invio** (con **PEC del 07.03.2024 prot. 0035394**) **di fotografie rappresentative** dell'avvenuta esecuzione delle opere murarie come rappresentate nella S.C.I.A. 679\SCIA\2023 del 27.10.2023 così da evitare il sopralluogo in loco da parte dei funzionari comunali.

Infine, a **completamento della SCIA 679\2023 e della CILAS 111\2023 collegata** di seguito descritta, è stata presentata la **S.C.E.A. di fine lavori e agibilità in data 22.03.2024 prot. 44284 che ha assunto il numero di pratica 104\SCCEA\2024.**

Relativamente alla **S.C.C.E.A. n° 104\2024, il Comune non ha inviato comunicazioni di sorta o interrutive dei termini di consolidamento della medesima per silenzio assenso.**

- **C.I.L.A. in SANATORIA del 27.10.2023** Prot. 151555 del 27.10.2023 Codice Pratica 111\CILAS\2023

Le opere oggetto di sanatoria si riferiscono al corpo servizi staccato adibito ad autorimessa (sub. 16) e deposito (sub. 17).

Essendo questa pratica edilizia collegata alla S.C.I.A. 679\2023, **la S.C.C.E.A. n° 104\2024 del 22.03.2024 prot. 44284 a valere quale atto conclusivo anche per la C.I.L.A. in Sanatoria 111\CILAS\2023**

Per le recinzioni fronte strada non sono stati rintracciati precedenti edilizi. Le stesse sono ragionevolmente attestabili per una loro esistenza ante 01.09.1967 come anche rilevato da documentazione fotografica ben anteriore al 1967

L'esistente **passo carraio**, risulta **Autorizzato** dal Comune di Cesena in **data 09.08.1989 P.G.N. 017054 P.U.T. 62\6330\89**

Tutti i precedenti edilizi sopra citati si allegano (**v. doc. 02**).

Le **4 Tavole di progetto** allegate alla **S.C.I.A.** di ripristino dello stato legittimo n° 679\SCIA\2023 P.G.N. 151553 si allegano (**v. doc. 03-A, doc. 03-B, doc. 03-C e doc. 03-D**) e le **2 Tavole di progetto** allegate alla **C.I.L.A.S. in Sanatoria** n° 111\CILAS\2023 P.G.N. 151555 si allegano (**v. doc. 04-A e doc. 04-B**).

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'
EDILIZIA e URBANISTICA
ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i.

Dall'esame della documentazione edilizia sopra descritta, in specifico dai **progetti allegati alla S.C.I.A. n° 679\SCIA\2023** Prot. 151553 del 27.10.2023 ed alla **C.I.L.A.S. n° 111\CILAS\2023** Prot. 151555 del 27.10.2023, **NON si sono riscontrate difformità edilizie.**

Si precisa che:

Eventuali ed ulteriori lievi difformità che dovessero risultare, desumibili solo attraverso un dettagliato rilievo dei luoghi che possa eseguire un altro tecnico, da comparare e sovrapporre alle planimetrie in scala dei progetti sopra citati, risultano certamente rientrare nelle cd. *tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 che non necessitano di Sanatoria (eventuali tolleranze del 2% nelle misure).

La precisazione di cui sopra, si rende necessaria, in quanto la stessa misura lineare o altimetrica, ad esempio di un vano, se eseguita da diversi tecnici e

con differenti modalità, può portare ad un risultato di rilievo diverso di qualche centimetro, che comunque non necessita di alcuna Sanatoria in quanto rientrante nelle cd. *tolleranze* di legge.

La tolleranza del 2% richiamata nell'articolato della Legge Regionale di cui sopra, è riportata anche all'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 (T.U.E.).

In riferimento a quanto fin qui relazionato,

si attesta

ai sensi della L. 47\1985 e s.m.i., **che i fabbricati del compendio immobiliare** in oggetto **nel loro stato attuale, risultano conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, visti anche i titoli edilizi sopra citati.

In riferimento a quanto sopra, **NON SONO risultate irregolarità in grado di incidere sulla commerciabilità del bene** (*ad abundantiam*, anche in riferimento alla Sentenza a Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione n° 8230-19 del 29 gennaio 2019) e pertanto **il tecnico incaricato ritiene l'immobile commerciabile.**

E' stato eseguito anche un **rilievo fotografico** degli esterni e degli interni, che **con relativa didascalia** si allega di seguito relativamente alle **foto più significative.**

FOTO ESTERNI ed INTERNI
ABITAZIONE MONOFAMILIARE



PROSPETTO PRINCIPALE A SUD



PROSPETTO OVEST



RETRO PROSPETTO A NORD



RETRO PROSPETTO A NORD



PROSPETTO EST – VISTA LATO MARE



**PARTICOLARE CEDIMENTO STRUTTURALE
ANGOLO SUD-OVEST**



INGRESSO AL PIANO TERRA



PARTICOLARE INGRESSO CON SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO



SOGGIORNO-PRANZO



SOGGIORNO-PRANZO



CUCINA



BAGNO



CENTRALE TERMICA



SOGGIORNO



SOGGIORNO



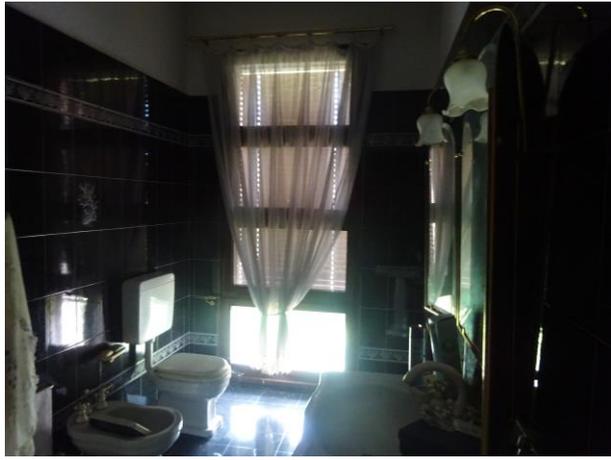
DISIMPEGNO DI ARRIVO SCALA AL PIANO PRIMO



SOGGIORNO



UNA CAMERA DA LETTO



UN BAGNO



ALTRO BAGNO



ALTRA CAMERA DA LETTO



ARRIVO SCALA AL SOTTOTETTO



SOTTOTETTO



SOTTOTETTO

CORPO SERVIZI STACCATO, POSTO SUL RETRO - sub. 15



PROSPETTO SUD DEL PROSERVIZIO



PROSPETTO EST – PARTICOLARE DELLA GRAVE LESIONE STRUTTURALE



PARTICOLARE DELLA GRAVE LESIONE STRUTTURALE



PROSPETTO SUD – PARTICOLARE DELLA ZONA OVE DEMOLITA PORZIONE DEL PRO SERVIZIO



PARTICOLARE LATO OVEST



PROSPETTO OVEST

	
<p>RETRO PROSPETTO A NORD</p>	<p>INTERNO PORZIONE POSTA LATO EST. SI NOTANO LE GRAVI LESIONI ALLA STRUTTURA PORTANTE. VEDASI IL PEGGIORAMENTO FRA QUESTA FOTO DEL 2023 E LE SUCCESSIVE DEL 2019</p>
	
<p>INTERNO ZONA LATO EST</p>	<p>PARTICOLARE DELLE LESIONI ALLA COPERTURA</p>
	
<p>PARTICOLARE LESIONI PORZIONE A EST</p>	<p>PORZIONE POSTA LATO OVEST</p>

CORPO SERVIZI STACCATO, LATO EST - sub. 16 e 17



PROSPETTO A SUD; E' STATO RIPRISTINATO LO STATO LEGITTIMO MEDIANTE DEMOLIZIONE DELLA MURATURA CHE OCCLUDEVA PARTE DEL PORTONE DI INGRESSO ALL'AUTORIMESSA



PROSPETTO A OVEST; PARTICOLARE DELLE DUE FINESTRE TAMPONATE CON *CHIAVI* DELLA MURATURA PER RIPRISTINO STATO LEGITTIMO



PARTICOLARE FINESTRA TAMPONATA LATO SUD, CON *CHIAVI* DELLA MURATURA PER RIPRISTINO STATO LEGITTIMO



TAMPONATURA DEMOLITA SUL LATO EST PER RIPRISTINO STATO LEGITTIMO



VISTA INTERNO DAL LATO EST



SCALA DI ACCESSO ALL'INTERRATO



AUTORIMESSA



INTERRATO



INTERRATO



INTERRATO

CONCLUSIONI

L'immobile è da ritenersi liberamente commerciabile e conforme ai sensi della Legge n. 47\1985 e s.m.i.; lo stesso risulta altresì conforme alle risultanze catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n. 52 e s.m.i..

CONSEGNA ELABORATO

La presente Attestazione di Conformità, corredata da tutti gli allegati, viene consegnata ai legali delle parti, affinché provvedano all'inoltro telematico nel fascicolo della Causa Civile n.r.g. 2776\2018 con invio o informazione di avvenuto deposito, da darsi anche al Notaio incaricato dal Giudice.

NOTE DEL TECNICO ESTENSORE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze del Tecnico redattore;
- Il Tecnico redattore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il Tecnico redattore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della presente Attestazione\Relazione;
- Salvo diversa indicazione, vista la peculiarità del presente elaborato, il contenuto, per le normative e leggi *pro tempore* vigenti, è da riferirsi alla data di seguito riportata in calce;
- Gli allegati al presente documento, sono parte integrante dello stesso e vanno pertanto integralmente visionati per la piena comprensione del documento;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

- DOC. 01)** DOCUMENTAZIONE CATASTALE; ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI, PLANIMETRIE CATASTALI DELLE UNITA' CHE COSTITUISCONO L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE; MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE CATASTO FABBRICATI E CATASTO TERRENI;
- DOC. 02)** PRECEDENTI EDILIZI E RELATIVE ABITABILITA'AGIBILITA' – SI SEGNALE, FRA GLI ALTRI, LA VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL 26.03.2021 OLTRE ALLA S.C.I.A. 679\SCIA\2023 del 27.10 2023 DI RIPRISTINO STATO LEGITTIMO CON RELATIVA PRATICA SISMICA 240\SISM\2023 DEL 30.10.2023 PROT. 152352 e RELATIVA FINE LAVORI STRUTTURALI e ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA DEL 17.02.2024 e la CILAS IN SANATORIA 111\CILAS\2023 del 27.10.2023 e LA S.C.C.E.A. 104\SCCEA\2024 DEL 22.03.2024 PROT. 44284;
- DOC. 03)** TAVOLE PROGETTO ARCHITETTONICO ALLEGATE ALLA S.C.I.A. DI RIPRISTINO STATO LEGITTIMO OLTRE ALLA CONFORMAZIONE ALLO STATO LEGITTIMO DELL'ABITAZIONE AI SENSI ART. 19 BIS LEGGE REGIONALE 21.10.2004, N. 23;
- DOC. 04)** TAVOLE PROGETTO ARCHITETTONICO ALLEGATE ALLA CILAS IN SANATORIA.

Tanto si doveva,
ad evasione dell'incarico ricevuto.

Cesenatico li 28 marzo 2024

Il Tecnico Incaricato
Geom. Massimo Magnani
firmato digitalmente