

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Esecuzione RG. N. 1154/2021 – G.E. Dott.ssa Miriam IAPPELLI

contro:

promossa da:

In data 04/10/2023 l'Avvocato Andrea Scafa, difensore dei creditori procedenti, depositava nel fascicolo della procedura osservazioni alla CTU.

In suddette osservazioni il difensore contesta la non sanabilità urbanistica per mancanza di cubatura residua per il lotto su cui insiste il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima, espressa nella relazione depositata dalla scrivente.

A tal fine il difensore argomenta con i seguenti punti:

- 1) *“Ai fini della verifica in ordine alla ricorrenza delle condizioni dell'accertamento di conformità ex art. 36 del dpr 380/2001, la cubatura oggetto di condono edilizio si somma a quella prevista dallo strumento urbanistico”.*

Per rispondere a questa prima osservazione si ritiene utile premettere che la redazione di un piano particolareggiato comincia con l'analisi dello stato di fatto del territorio da pianificare. Il piano particolareggiato in cui ricade l'immobile di interesse (PP/O n. 35) è stato adottato, ai sensi dell'art. 1 delle LR 36/87, nell'anno 2001. La realizzazione del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima risale agli anni tra il 1973 (anno di acquisto del terreno) e il 1975 (anno di costruzione riportato sulle domande di condono degli altri immobili).

Richiamando quanto indicato negli strumenti urbanistici:

- NTA del PRG riportano all'art. 56 – Città della trasformazione (tessuto in cui ricade l'immobile oggetto di stima), comma 2: *“Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi [...]”* (All. 1)
- Relazione d'ufficio del PP/O n. 35 – Ponte Linari – Campo Romano, prot. 1897 del 20/12/2000 (All. 2), allegata alla DAC di adozione del PP/O n. 35 n. 29 del 24/01/2001, elenca gli obiettivi principali del piano particolareggiato:



“ristrutturazione dell’attuale insediamento in un organismo urbano funzionalmente più attrezzato con il reperimento dei servizi adeguati alla popolazione insediata ed insediabile e la ricucitura delle varie zone di edilizia sorta spontaneamente e la loro connessione al territorio circostante in un contesto territoriale più ampio;

ristrutturazione e adeguamento della rete viaria esistente;

riqualificazione urbana con individuazione delle aree per i servizi, il verde e i parcheggi pubblici, al fine di soddisfare lo standard urbanistico, oltre i parcheggi pubblici afferenti le cubature non residenziali e commerciali.”

si evince come l’analisi del territorio oggetto di pianificazione abbia evidenziato principalmente una carenza di standard urbanistici (mq di servizi/mq di SUL) e cioè di superficie destinata a servizi pubblici, rispetto alla superficie utile lorda esistente.

La definizione di preesistenza viene fornita dalle stesse norme tecniche del piano particolareggiato:

- NTA del PP/O n. 35 – Ponte Linari – Campo Romano all’art. 2 - Applicazione della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni *“Per volumetria preesistente, di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata e/o legittimabile ai sensi della legge n 47/85 e successive modifiche e integrazioni.”* (All. 3)

Tale definizione conferma come, nella stesura del piano particolareggiato, comprensivo della zonizzazione e dell’assegnazione indici di fabbricabilità, siano state tenute in considerazione anche le volumetrie condonate.

Per questo motivo, si può affermare che la cubatura realizzabile su uno specifico lotto deve essere calcolata sottraendo la cubatura preesistente (compresa anche quella condonata).

- 2) *“Qualora, invece, la cubatura assentibile sulla base dello strumento urbanistico vigente alla data di costruzione dell’opera dovesse essere computata ai fini in esame, da un lato, essendosi in presenza di un immobile in Condominio a seguito dell’atto di divisione e compravendita del 9 dicembre 1982 (Cass. n. 19829 del 04/10/2004, Cass, n. 27094 del 15/11/2017)1, la cubatura prevista dalla Strumento urbanistico era da ripartire tra tutte le unità immobiliare realizzate già prima dell’istanza di condono edilizio, con la conseguenza che l’accertamento di conformità potrebbe essere conseguito quantomeno per una parte dell’immobile*



(previo frazionamento), e, dall'altro, dovrebbe comunque trovare applicazione l'art. 34 del dpr n° 380/2001, che disciplina la "fiscalizzazione dell'abuso".

Non entrando nel merito dell'aspetto giuridico della questione descritta dall'Avvocato Scafa, si fa presente, come indicato dallo stesso difensore, che qualsiasi suddivisione di cubatura, e conseguente frazionamento, tra gli immobili del fabbricato si sarebbero dovuti effettuare prima dell'istanza di condono.

Allo stato attuale, da quanto emerso da accesso agli atti presso l'Archivio dell'Ufficio Condono, risultano n. 2 istanze di condono (87/45119 e 87/164529), costituite da n. 3 sot. ciascuna (da 1 a 3), a seguito delle quali sono state rilasciate n. 6 concessioni edilizie in sanatoria per immobili univocamente identificati e che non comprendono l'appartamento oggetto di stima.

Sotto il profilo strettamente tecnico non mi è possibile considerare un procedimento di sanatoria, sebbene parziale, che contempli la spartizione di cubatura condonata con altri immobili, benché situati nello stesso fabbricato.

L'assenza delle condizioni descritte dall'Avvocato Scafa non permette, pertanto, neanche l'applicazione dell'art. 34 del DPR 380/01.

In merito alla sollecitazione ad effettuare accesso presso gli Uffici di Roma Capitale al fine di rispondere alle osservazioni, si comunica che sono state inviate le seguenti richieste di informazioni:

- in data 18/10/2023 all'Ufficio Zone O del Dipartimento PAU;
- in data 24/10/2023 alla Segreteria Direzione Edilizia del Dipartimento PAU;
- in data 26/10/2023 all'Ufficio Piani Particolareggiati del Dipartimento PAU;
- in data 24/10/2023 all'Ufficio Piani Particolareggiati del Municipio VII.

Alla data odierna ho ricevuto solo riscontro da parte dell'Ufficio Zone O del Dipartimento PAU che mi ha indicato i contatti degli uffici a cui rivolgermi e che ho contattato successivamente e da cui non ho ricevuto riscontro.

Con osservanza

Roma li 24/01/2024

L'Esperto stimatore
(Architetto Eleonora LUCANTONI)

Allegati:

- 1) Art. 56 delle NTA del PRG



- 2) Relazione d'ufficio del PP/O n. 35 – Ponte Linari – Campo Romano, prot. 1897 del 20/12/2000, allegata alla DAC di adozione del PP/O n. 35 n. 29 del 24/01/2001
- 3) NTA del PP/O n. 35 – Ponte Linari – Campo Romano

