

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bergamo, 26 luglio 2024

Egregio signor **ARCH. OSCAR BIAVA**

Via Mons. G. Testa 14

24069 – Cenate Sotto (BG)

comunicazione a mezzo email: osbiava69@gmail.com

**OGGETTO: PARERE IN MATERIA DI DISTANZE RELATIVE ALL'IMMOBILE SITO IN VERDELLINO (BG), VIA
MANZONI 1**

Egregio Arch. Biava,

a seguito del convegno intercorso è stata esaminata la questione posta all'attenzione dello studio.

Come sa, trattasi di un chiarimento – da Lei richiesto in veste di CTU nella procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Bergamo R.G. n. 55/2024 – in ordine alla rilevanza delle incongruità riscontrate tra le distanze dell'immobile pignorato dai confini, per come evincibili dagli elaborati grafici (in scala) e quelle registrate empiricamente mediante rilievo topografico.

Nella fattispecie, la distanza del fabbricato, misurata con apposita strumentazione, risulta di 2,85 m dal punto più vicino alla pubblica strada (l'immobile è posizionato in trasversale) e di 1,51 m dal punto più vicino al confine sul lato opposto della struttura (*cf. Rilievo Stato di fatto del luglio 2024*).

Nelle planimetrie catastali, tuttavia, risultano indicate distanze diverse: nella planimetria originaria del 1963 – 1964 (relativa alla costruzione dell'immobile e non quotata) la distanza dalla strada in scala risulterebbe di 3,20 m, mentre quella dal confine opposto di 1,20 m circa; nella planimetria successiva del 1979 relativa all'esecuzione di alcune opere interne all'edificio sono, invece, riportate misure rispettivamente di 3,10 m dalla strada e di 3,00 m dal confine opposto.

Alla luce di quanto sopra, pare opportuno rilevare quanto segue.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

████████████████████

Dalla documentazione trasmessa si evince che l'immobile pignorato è stato oggetto di licenza di costruzione del fabbricato rilasciata in data 9 aprile 1964 e, dunque, in epoca antecedente all'approvazione del Regolamento Edilizio e del Programma di Fabbricazione del Comune di Verdellino, risalenti al 4 giugno 1965.

Il Regolamento Edilizio comunale – successivo rispetto al titolo edilizio in questione – prevede una distanza minima di 3 m dal confine del suolo pubblico stradale (cfr. art. 15), precisando che, qualora il vicino avesse già costruito ad una distanza compresa fra 1,50 m e 3,00 m prima dell'entrata in vigore del Programma di Fabbricazione, la nuova costruzione dovrebbe invece rispettare la distanza minima di 4,00 m dal confine (cfr. art.10).

L'immobile pignorato, pertanto, è stato costruito in assenza di strumenti di regolamentazione urbanistica, il che evidentemente potrebbe giustificare una non perfetta aderenza alle prescrizioni locali in tema di distanze, come anticipato, successive al momento del rilascio della licenza di costruzione risalente al 1964.

Quanto all'ulteriore difformità rilevata con riferimento alla planimetria del 1979, la medesima è relativa, per quanto riferito, alla modifica e spostamento di tavolati interni, senza alcun intervento sulla sagoma esterna del fabbricato.

Le distanze indicate in tale rilievo tecnico del 1979 (3,10 m dalla strada e 3,00 m dal confine), differenti anche rispetto a quelle risultanti dalla planimetria non quotata del 1963 – 1964, appaiono nuovamente non conformi allo stato di fatto.

Esaminando la documentazione e gli elaborati disponibili si può tuttavia concludere, con riserva naturalmente di nuovi e successivi aggiornamenti, che le difformità riscontrate negli elaborati planimetrici (1963 – 1964 e 1979) rispetto alla situazione reale siano frutto di un mero errore materiale (grafico).

Come dedotto, la licenza di costruzione del 1964 è antecedente rispetto all'approvazione del Piano di Fabbricazione del giugno 1965, cosicché è ipotizzabile che in planimetria non venga riprodotta fedelmente l'esatta rappresentazione delle distanze, in difetto di disposizioni specifiche.

Quanto invece alla planimetria del 1979, trattasi evidentemente di un errore, sia perché l'inclinazione del fabbricato sul disegno non corrisponde a quella reale, sia perché, trattandosi di opere interne, le medesime non possono aver influito sulle distanze dai confini del fabbricato.

████████████████████

Si consideri, inoltre, che, in relazione alla distanza dalla pubblica strada, il riferimento di partenza non pare individuato nell'angolo dell'edificio (ossia il punto più vicino, posto a 2,85 m reali) ma in un'altra posizione più centrale: al netto di tutte le incongruenze, anche in relazione all'inclinazione della pianta dell'immobile, la misurazione di 3,10 m da quel punto non sembra poi così distante da quella ipotizzabile.

Peraltro, tale intervento (relativo – come anticipato – al mero spostamento di tavolati interni) secondo quanto riferito ha interessato unicamente il piano terra dell'edificio, il quale non è oggetto di pignoramento.

Il Consulente ha inoltre reperito ulteriore documentazione tecnica risalente ad una fase successiva alla costruzione dell'edificio.

Risulta infatti che in data 8 novembre 1967 il Comune di Verdellino abbia accolto positivamente la richiesta di abitabilità dell'immobile presentata dal proprietario, in virtù del buon esito delle operazioni di collaudo statico del medesimo, come da certificato del 3 marzo 1967.

In quest'ultimo documento – successivo all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e del Piano di Fabbricazione – i tecnici comunali non fanno menzione di particolari criticità in relazione alle distanze del fabbricato, rilevando unicamente una lacuna relativa all'esecuzione delle murature del sottotetto, immediatamente risolta mediante positiva prova di carico (*cf. Relazione di collaudo del 3 marzo 1967*).

Peraltro, sul rapporto tra il rilascio della abitabilità e la conformità edilizia delle opere, pare opportuno segnalare un altalenante panorama giurisprudenziale.

Da un lato, parte della giurisprudenza sostiene il principio – da ultimo condiviso dal T.A.R. Lazio con sentenza n. 9678/2022 – secondo il quale non vi è dubbio che il rilascio del certificato di agibilità postuli la piena corrispondenza delle opere realizzate (non solo con i criteri di igiene e salubrità tipici dell'accertamento, ma anche) con la regolarità edilizia e urbanistica del progetto, senza che abbiano rilievo, a tali fini, la maggiore o minore incidenza delle eventuali difformità.

Dall'altro lato, con la altrettanto recente sentenza n. 2461/2023 il Consiglio di Stato ha confermato il proprio orientamento, ribadendo che il rilascio del certificato di agibilità di un immobile non attesta la regolarità edilizia ed urbanistica dello stesso. Secondo i giudici, infatti, i suddetti provvedimenti presidiano interessi diversi: il primo è diretto ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dell'edificio, mentre il titolo edilizio attesta la regolarità edilizia e urbanistica.

[REDAZIONE]

Ad ogni buon conto, al netto delle superiori considerazioni, l'immobile è stato erroneamente rappresentato nelle vecchie planimetrie rispetto alla situazione reale.

Per tale ragione, oltre all'ovvia necessità di indicare in sede di perizia estimativa il riscontro di tali anomalie, si consiglia di comunicare al Comune la corretta giacitura dell'immobile, affinché l'ufficio tecnico ne prenda atto, dando conto dell'irrelevanza – se ovviamente condivisa dalla medesima autorità comunale – sotto il profilo urbanistico della diversa rappresentazione grafica rispetto, appunto, alla effettiva giacitura dell'immobile.

Allo stesso modo, appare decisamente opportuno sottoporre all'autorità comunale la questione relativa alla diversa inclinazione del fabbricato risultante dalle planimetrie citate rispetto a quella effettiva, così da poterne condividere l'irrelevanza sotto il profilo urbanistico, a conferma dell'attività amministrativa effettuata in data 8 novembre 1967 in occasione del rilascio del certificato di abitabilità.

In entrambi i casi, infatti, se si tratta di errore grafico-materiale, non si ritiene necessario agire in sanatoria, sempre però previa conferma da parte dell'autorità comunale.

Del resto, il quesito del Tribunale sul punto è il seguente *“...identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive (Sezione Corpo – Scheda Identificazione – Tabelle Dati Catastali)”* (punto n. 6 provvedimento di nomina).

Pare, pertanto, intendersi che in caso di difformità della planimetria – come nel caso di specie dovuta verosimilmente a mero errore grafico – il CTU debba provvedere alla correzione o redazione, incumbente che risulterebbe essere già stato effettuato. Anche in tal caso, però, appare prudentiale ottenere il benestare dell'Ufficio tecnico comunale per quanto di sua specifica competenza.

A tal fine il CTU potrebbe farsi parte attiva, dietro apposita istanza motivata al Giudice dell'Esecuzione.

Ritenendo di essere stata esaustiva e a disposizione per qualunque chiarimento, si porgono i migliori saluti.

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]