

Spett.
Associazione Notarile
della Provincia di Lecco
Alla c.a. Notaio Amalia Alippi

Missaglia, 18 novembre 2024

Oggetto: R. G. n.55/2022
ELISA CIMOLAI - creditrice precedente

Giudice delle esecuzioni: Dott. Mirco Lombardi

A seguito della Vostra richiesta in data 31.10.2024 con la presente si precisa quanto segue:

- 1) si conferma che il ripostiglio al piano interrato dovrà essere accatastato autonomamente rispetto all'abitazione.

Tale pratica catastale era già prevista all'interno della valutazione economica presente al capitolo 8.2 "conformità catastale" dell'elaborato peritale.

Infatti, in considerazione del fatto che le schede catastali attuali presentano difformità relative sia all'abitazione che al ripostiglio e anche all'autorimessa, era stata ipotizzata la redazione di una pratica Docfa per variare le schede catastali attuali e creare n°3 schede catastali autonome per le tre diverse destinazioni.

Anche i diritti catastali indicati erano già stati calcolati per la redazione di tre schede autonome (50,00 € x 3 = 150,00 €);

- 2) il Decreto Legge 24 maggio 2024 n.69, convertito con modifiche dalla Legge 24 luglio 2024 n.105, consente di riconsiderare la sanabilità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto ha introdotto le seguenti novità:
 - è stato aggiunto il seguente comma 1-ter all'articolo 9-bis del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001: *"1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso".*

Tale modifica introduce una separazione dello Stato Legittimo, operando la distinzione tra Stato Legittimo “condominiale” e quello “esclusivo” della singola unità immobiliare, con una chiara volontà di semplificare le verifiche di regolarità immobiliare in base allo scopo di trasferimento o trasformazione dell’edificio o della singola porzione di proprietà.

Considerato quanto sopra esposto ritengo che non debba più essere verificato lo Stato Legittimo dell’intero complesso condominiale ma esclusivamente quello della singola unità immobiliare oggetto di relazione peritale.

Bisogna quindi focalizzare la descrizione delle parti comuni o condominiali dell’edificio descritte dall’art. 1117 del Codice Civile: *“Art. 1117. (Parti comuni dell’edificio). Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell’edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: tutte le parti dell’edificio necessarie all’uso comune, come il suolo su cui sorge l’edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l’alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all’uso comune; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all’uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell’aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l’accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».*

Nel nostro caso specifico le difformità rilevate all’interno dell’unità immobiliare, alla data del sopralluogo, erano le seguenti:

- diversa disposizione di alcuni tavolati interni all'appartamento;
- altezza interna dell'appartamento di 285 cm. anziché 290 cm;
- diverse dimensioni e di posizione delle finestre e portefinestre dell'appartamento;
- diversa dimensione del locale ripostiglio al piano seminterrato, con conseguente diversa disposizione dei ripostigli adiacenti di altre proprietà e del disimpegno comune;
- diversa conformazione della finestra interna al locale ripostiglio al piano seminterrato;
- presenza di una finestra non autorizzata nel locale autorimessa;
- altezza interna dell'autorimessa di 230 cm. anziché 240 cm.

A mio avviso si potrebbe procedere alla regolarizzazione dell'unità immobiliare esclusivamente relativamente alla diversa distribuzione dei tavolati interni, mediante presentazione di pratica edilizia di C.I.L.A. in sanatoria, per la quale è prevista una sanzione di € 1.000,00.

Per quanto riguarda le difformità relative alle finestre e portefinestre dell'appartamento, del locale ripostiglio e dell'autorimessa al piano seminterrato, si potrebbe ipotizzare che le stesse, essendo ricomprese all'interno delle facciate, siano da considerare parti comuni dell'edificio.

Ci viene in aiuto in questo caso la Legge 24 luglio 2024 n.105 che ha aggiunto il seguente nuovo comma 2-bis all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001: *"2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere"*.

La suddetta previsione normativa, per gli interventi realizzati entro il 24.05.2024, considera tolleranze esecutive, come tali non richiedenti un apposito procedimento di sanatoria e non costituente violazioni edilizie, anche "le irregolarità esecutive dei muri esterni ed interni". Pertanto ritengo potrebbero rientrare in detta previsione le modifiche alla realizzazione di aperture su murature esterne, trattandosi di modifica dei muri esterni del fabbricato, di entità non particolarmente rilevante.

Considerato però che la Legge 24 luglio 2024 n.105 è di recente emanazione e che alcune parti possono dare adito a differenti interpretazioni, ritengo fondamentale un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lomagna prima della presentazione di qualsiasi pratica di sanatoria dell'unità immobiliare.

Infine anche per quanto riguarda le altezze interne, sia dell'appartamento che dell'autorimessa, è possibile far riferimento al Decreto Legge 24 maggio 2024 n.69, convertito con modifiche dalla Legge 24 luglio 2024 n.105, il quale ha aggiunto il seguente nuovo comma 1-bis all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001: *"1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della*

superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati".

Considerato che l'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile compresa tra i 60 e i 100 metri quadrati, la tolleranza costruttiva da considerare è quella del 5 per cento.

Pertanto la differenza tra le altezze interne rilevate e quelle indicate negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n.18/1970, rientra nelle tolleranze costruttive di cui sopra.

Conclusioni:

A fronte della trattazione e delle evidenze normative sopra citate si evidenzia quanto segue:

- Non deve più essere verificato lo Stato Legittimo dell'intero complesso condominiale ma esclusivamente quello della singola unità immobiliare oggetto di relazione peritale.
- Muri interni sanabili con pratica edilizia di C.I.L.A. in sanatoria i cui costi sono:
 - Rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare, predisposizione pratica edilizia di C.I.L.A. in sanatoria: €3.000,00;
 - Sanzione pecuniaria per C.I.L.A. in sanatoria: €1.000,00;
 - Diritti di segreteria e marche da bollo (indicativo): €100,00
- Altezze interne ricomprese nei limiti della tolleranza costruttiva del 5% pertanto non costituenti violazioni edilizie.

- Per quanto riguarda la diversa dimensione del locale ripostiglio al piano seminterrato, lo stesso non può essere sanato autonomamente ma con una pratica di sanatoria globale del condominio in quanto coinvolge anche i ripostigli adiacenti di altre proprietà e il disimpegno comune.
- Le diverse dimensioni di finestre e portefinestre potrebbero essere considerate tolleranze esecutive come da comma 2-bis all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e pertanto non costituenti violazioni edilizie.

Considerato però che la Legge 24 luglio 2024 n.105 è di recente emanazione e che alcune parti possono dare adito a differenti interpretazioni, ritengo fondamentale, soprattutto su questo punto, un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lomagna.

Cordiali saluti

Arch. Mauri Daniela

