

ESECUZIONI IMMOBILIARI: RUOLO DI PRIMO PIANO DEI TECNICI








CONVEGNO
**Le Esecuzioni Immobiliari:
punti di criticità e
nuove prospettive**

Givedì, 13 dicembre 2012, ore 10.00 - 18.30
Via Tiburtina Valeria, 330 - Tivoli Terme (Roma)
c/o Grand Hotel Duca D'Este

Programma

Ore 9.45 - Registrazione dei partecipanti
Ore 10.00 - Apertura dei lavori

INTRODUCE E MODERA
Dott. Americo Innocenti
Consigliere Odcec Tivoli, Presidente Commissione Funzioni Giudiziarie

SALUTI ISTITUZIONALI
Dott. Giuseppe Sorbera - Vice Presidente Odcec di Tivoli
Avv. Simone Ariano - Presidente Consiglio Ordine Avvocati di Tivoli
Arch. Amedeo Schiattarella - Presidente Ordine Architetti di Roma
Geom. Marco D'Alesio - Presidente Collegio Geometri e Geom. Laureati

ITALIA
Avv. Ermino Colazingari - Consigliere Ordine Avvocati di Tivoli
Funzione, compiti e responsabilità del Custode Giudiziario
Avv. Corrado Testa - Consigliere Ordine Avvocati di Tivoli
L'esperto nella procedura esecutiva immobiliare
Arch. Raffaele Benardino - Delegato Zona 6 Ordine Architetti Roma
Aspetti critici nella Relazione dell'Esperto
Geom. Bernardino Romiti - Vice Presidente Collegio Geometri Roma
La conformità edilizia degli immobili oggetto dell'esecuzione
Rag. Patrizia Frangella - Commercialista, Consigliere Odcec Tivoli
Il progetto di distribuzione e la graduazione dei crediti
Dott. Enrico Crisci - Commercialista, Pubblicista, Consigliere Odcec
Un ruolo attivo tra la giurisdizione ed il mercato, nota spese e introduzione ai temi del pomeriggio

Ore 13.00 14.30 - Pausa pranzo

Dott.ssa Anna Maria Di Giulio - Giudice Esecuzioni del Tribunale di Tivoli
Il ruolo del Delegato e degli ausiliari e del Giudice
Dott.ssa Caterina Liberati - Giudice Fallimentare del Tribunale di Tivoli
L'attualizzazione dell'attività delle procedure concorsuali
Dott. Francesco Cattone - Giudice Fallimentare del Tribunale di Roma
Il supporto telematico nelle vendite e rapporti tra esecuzione individuale e fallimento
Dott. Filippo Maria Tropiano - Giudice Onorario del Tribunale di Tivoli
Decreto di trasferimento, adempimenti post-vendita, usucapione del bene pignorato
Dott. Gianluca Montanini - Direttore Responsabile di "Aste Giudiziarie"
La Pubblicità delle aste giudiziarie e nuove prospettive

Ore 18.30 - Chiusura dei Lavori

Note per la partecipazione:
Il convegno è gratuito ed aperto alla partecipazione di tutti i Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, Avvocati, Architetti, Geometri e Consulenti del Lavoro.
La partecipazione è gratuita e non comporta alcun contributo economico sul sito: www.odcectivoli.it formazione
Il convegno è organizzato dal Collegio degli Avvocati di Tivoli e dal Collegio dei Geometri di Roma, conferisce un credito formativo per ogni ora di partecipazione ai lavori del convegno.
Segreteria Organizzativa:
Dilce di Tivoli
Tel. 0774.332770 - fax 0774.312922
Email: segreteria@odcectivoli.it Web: www.odcectivoli.it
Consiglio dell'Ordine Avvocati Tivoli
Tel. Fax 0774.314016
www.ordineavvocatitvoli.it
Delegati Ordine Architetti di Roma
Arch. R. Benardino Tel./Fax 0774.331615
Arch. A. Palci Tel./Fax 0774.330268
Referente Collegio dei Geometri di Roma
Geom. B. Romiti Tel. 349.093721

Finalità principale del convegno svoltosi a Tivoli il 13 dicembre 2012 – organizzato dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma, l'Ordine dei Commercialisti e l'Ordine degli Avvocati di Tivoli, l'Ordine degli Architetti di Roma – è stata quella di cercare di porre in evidenza eventuali criticità, nonché fornire nuove idee nelle esecuzioni immobiliari, settore in cui da sempre i professionisti tecnici svolgono un ruolo di primo piano che richiede sempre più frequentemente specializzazione e responsabilità.

L'argomento in discussione "Le esecuzioni immobiliari" è di assoluto rilievo e interesse per le professioni organizzatrici anche per poter individuare i

punti di criticità, aprire nuove prospettive e proposte.

In realtà ben pochi si sono preoccupati di delineare un percorso formativo specifico per i tecnici chiamati ad eseguire questa attività spesso delicata.

È frequente, infatti, assistere e prendere visione di consulenze tecniche ineccepibili sotto il profilo scientifico ma lacunose, se non addirittura difformi, dalle procedure processuali che si debbono rispettare, con la conseguenza spiacevole che può comportare l'annullamento delle stesse e, se del caso, responsabilità disciplinari, penali e civili per l'esperto nominato dal giudice.

Per il nostro Collegio ha relazionato il Vice Presidente geometra Bernardino Romiti trattando l'argomento: "La conformità edilizia degli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare" il cui testo è riportato all'interno di questo inserto.

GEOMETRI, COMMERCIALISTI, AVVOCATI E ARCHITETTI RIUNITI IN CONVEGNO SULLE “ESECUZIONI IMMOBILIARI”



Il 13 dicembre 2012 si è svolto a Tivoli presso il “Grand Hotel Duca D’Este” un convegno organizzato da il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma, l’Ordine dei Commercialisti e l’Ordine degli Avvocati di Tivoli e l’Ordine degli Architetti di Roma, avente per tema: “LE ESECUZIONI IMMOBILIARI: punti di criticità e nuove prospettive”.

Durante il corso del convegno è stata organizzata una raccolta di fondi al fine di contribuire alle spese necessarie per eseguire delle opere edilizie finalizzate all’adeguamento della sede del Tribunale di Tivoli alle norme sull’eliminazione delle barriere architettoniche.

L’argomento trattato nel convegno, essendo di notevole interesse per le professioni organizzatrici, ha registrato una massiccia presenza di partecipanti.

La giornata di studio e aggiornamento è iniziata con i saluti istituzionali dei Presidenti e delegati degli Albi e Ordini professionali:

DOTT. GIUSEPPE SORBERA – Vice Presidente Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Tivoli

AVV. SIMONE ARIANO – Presidente Consiglio Ordine Avvocati di Tivoli

ARCH. AMEDEO SCHIATTARELLA – Presidente Ordine Architetti di Roma

GEOM. MARCO D’ALESIO – Presidente Collegio Geometri e Geometri Laureati Roma

La mattinata è proseguita con l'alternarsi, in qualità di relatori, dei rappresentanti delle categorie professionali organizzatrici del convegno:

AVV. ERMINIO COLAZINGARI – Consigliere Ordine Avvocati di Tivoli
Funzione, compiti e responsabilità del Custode Giudiziario

AVV. CORRADO TESTA – Consigliere Ordine Avvocati di Tivoli
L'esperto nella procedura esecutiva immobiliare

ARCH. RAFFAELE BENCARDINO – Delegato Zona 6 Ordine Architetti di Roma
Aspetti critici nella Relazione dell'Esperto

GEOM. BERNARDINO ROMITI – Vice Presidente Collegio dei Geometri di Roma
La conformità edilizia degli immobili oggetto dell'esecuzione

RAG. PATRIZIA FRANGELLA – Commercialista, Consigliere Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Tivoli
Il progetto di distribuzione e la graduazione dei crediti

DOTT. ENRICO CRISCI – Commercialista, Pubblicista, Consigliere Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Tivoli
Un ruolo attivo tra la giurisdizione ed il mercato, nota spese. Introduzione ai temi del pomeriggio

Nella sessione pomeridiana hanno relazionato:

DOTT.SSA ANNA MARIA DI GIULIO – Giudice Esecuzioni del Tribunale di Tivoli
Il ruolo del Delegato e degli ausiliari del Giudice

DOTT.SSA CATERINA LIBERATI – Giudice Fallimentare del Tribunale di Tivoli
La liquidazione dell'attivo nelle procedure concorsuali

DOTT. FRANCESCO COTTONE – Giudice Fallimentare del Tribunale di Roma
Il supporto telematico nelle vendite e rapporti tra esecuzione individuale e fallimento

DOTT. FILIPPO MARIA TROPANO – Giudice Onorario del Tribunale di Tivoli
Decreto di trasferimento, adempimenti post-vendita, usucapione del bene pignorato

DOTT. GIANLUCA MONTANINI – Direttore Responsabile di "Aste Giudiziarie"
La Pubblicità delle aste giudiziarie e nuove prospettive

La relazione del geom. Bernardino Romiti su "La conformità edilizia degli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare" è pubblicata nelle pagine seguenti.

LA CONFORMITÀ EDILIZIA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Il testo della relazione tenuta dal Vice Presidente del nostro Collegio in occasione del Convegno di Tivoli sulle esecuzioni immobiliari.

Bernardino Romiti



La finalità di questa giornata di studio è quella di cercare di porre in evidenza eventuali criticità nonché fornire nuove idee nelle esecuzioni immobiliari, settore in cui da sempre i professionisti tecnici svolgono un ruolo di primo piano che richiede sempre più frequentemente specializzazione e responsabilità. In realtà ben pochi si sono preoccupati di delineare un percorso formativo specifico per i tecnici chiamati ad eseguire questa attività spesso delicata, infatti capita di assistere e prendere visione di consulenze tecniche ineccepibili sotto il profilo scientifico ma lacunose, se non addirittura difformi, dalle procedure processuali che si debbono rispettare, con la conseguenza spiacevole che può comportare l'annullamento delle stesse e, se del caso, responsabilità disciplinari, penali e civili per l'e-

sperito nominato dal giudice. Con apposito decreto il Giudice dell'esecuzione conferisce incarico all'esperto di:

- descrivere ed individuare i beni pignorati, eventualmente procedendo alle necessarie denunce di variazione catastale;
- verificare la conformità dei beni a concessioni, licenze e quant'altre autorizzazioni ivi comprese quelle relative all'agibilità;
- accertare i diritti reali gravanti sull'immobile;
- verificare l'occupazione dell'immobile da parte del debitore esecutato e della sua famiglia; accertare gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, indicandone il corrispettivo e verificandone l'opponibilità alla procedura, in relazione alla data di registrazione dei rispettivi contratti, tenendone conto nella redazione della stima;
- esprimere parere sull'opportunità di formare uno o più lotti, eventualmente procedendo ad appositi frazionamenti catastali;
- indicare le eventuali opere necessarie per il ripristino della funzionalità compromessa degli immobili;
- esprimere parere sulla comoda o meno divisibilità del bene (nel caso in cui ne sia stata pignorata una quota), in vista dell'eventuale giudizio di divisione incidentale;
- acquisire le piante planimetriche e le fotografie dei beni;
- acquisire i dati necessari per le denunce fiscali e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo;
- stimare il valore dei beni;
- depositare la propria relazione scritta in cancelleria entro il termine assegnato, salvo proroghe;
- acquisire i documenti necessari ai fini di eventuali sana-



- torie o condoni edilizi dei beni pignorati;
- predisporre la eventuale dichiarazione INVIM (quando la vendita non è delegata a notaio);
- presentare la relazione scritta al G.E. su eventuali problemi incontrati.

Particolare attenzione, tra le altre, dovrà essere posta dall'esperto alla regolarità urbanistica dell'immobile, considerato che la vendita immobiliare non lo depura da abusi edilizi; nello specifico dovrà accertare l'epoca di costruzione, l'esistenza di istanze di condoni edilizi e l'assentibilità delle stesse, nonché, la presenza di interventi edilizi privi di titolo abilitativo e la loro ammissibilità ad accertamenti di conformità di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia). Spettano al Giudice le valutazioni relative alla data delle "ragioni del credito" cui fa cenno l'ultimo comma dell'art. 40 della L. 47/85 che è l'altro parametro fondamentale per la condonabilità;

È questo l'argomento che mi è stato assegnato e che proverò ad illustrare ed esaminare.

È noto che in alcuni casi reperire i titoli abilitativi edilizi originari non è semplice e alcune volte sono fonti d'incertezze. Le casistiche più frequenti sono:

- 1) edifici realizzati in data antecedente il 31/10/1942, entrata in vigore della L. n. 1150 del 17/08/1942 (legge urbanistica fondamentale ancora oggi vigente);
- 2) immobili realizzati in epoca compresa tra l'entrata in vigore della L. 1150/42 e la data del 1/9/1967 che corrisponde all'entrata in vigore della L. n. 765 del 6/8/1967 (cosiddetta legge Ponte);
- 3) immobili realizzati dall'entrata in vigore della L. 765/1967 alla data del 28/10/1977, entrata in vigore della L. n. 10 (detta Bucalossi);
- 4) immobili oggetto di istanze di condono edilizio (L. 47/85 – art. 39 L. 724/94 – art. 32 L. 326/2003);
- 5) immobili realizzati in assenza di titolo edilizio, in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio originario e non interessati da istanze di condono edilizio;
- 6) immobili per i quali esiste l'impossibilità di rintracciare il titolo edilizio abilitativo.

Si rende quindi necessario ripercorrere l'evoluzione delle norme disciplinanti l'attività edilizia, il sistema sanzionatorio e in generale il governo del territorio.

In relazione al 1° caso le costruzioni ante L. 1150/1942 sono di per sé legittime prevalen-

do l'orientamento giurisprudenziale che "solo una norma di legge che impone il rilascio del titolo abilitativo può costituire presupposto giuridico perché, a posteriori, possa affermarsi l'assenza (o la difformità) del titolo "e non certo per norme locali che, pur lungimiranti, già prevedevano il rilascio di titoli o autorizzazioni ad edificare o l'osservanza di strumenti urbanistico-edilizi"; questo, ovviamente a causa dell'irrelevanza giuridica (assenza di obblighi di legge) di questi regolamenti locali. Prima dell'entrata in vigore della citata L. 1150/42 gli unici parametri normativi di riferimento erano:

- le istruzioni ministeriali del 20/6/1896; "Compilazione di regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato" che nel Titolo IV "Dell'igiene delle case di abitazione negli aggregati urbani" prevedevano che doveva essere "richiesto all'autorità comunale il consenso per costruzioni nuove, ricostruzioni, riadattamenti di edifici e per qualunque lavoro interessante la fognatura domestica o la provvigione d'acqua" (articolo 35). Tali istruzioni si riferivano ad un'autorizzazione amministrativa di natura sanitaria, ripresa e riproposta nel Testo unico delle leggi sanitarie (R.D. 1265/1934), il quale



prevede che i progetti degli interventi edilizi siano “sottoposti al visto del Podestà, che provvede previo parere dell’ufficiale sanitario e sentita la commissione edilizia” (art. 220, abrogato dal DPR 380/2001 TU edilizia). L’autorizzazione sanitaria non costituisce titolo edilizio;

- il comma 2 dell’art. 111 del R.D. 12/2/1911 n. 297 (il parere del Consiglio di Stato del 19/4/1911 e la circolare n. 4052 del 10/10/1913 del Ministero dei Lavori Pubblici dichiaravano illegittime e illegali le richieste di permessi del Podestà e la previsione di regolamenti comunali che prevedevano l’autorizzazione per edificare);
- l’art. 4 del R.D.L. n. 640 del 25/03/1935 (nuovo testo delle norme tecniche di edilizia con speciali prescrizioni per le località colpite da terremoti).

Questa norma (da includere nei regolamenti edilizi comunali ove esistenti o successivamente emanati), applicabile in tutto il territorio nazionale, imponeva a coloro che intendevano fare nuove costruzioni ovvero modificare o ampliare quelle esistenti l’obbligo di chiedere al Podestà apposita autorizzazione, obbligandosi a osservare le norme particolari dei regolamenti edilizi e d’igiene comunali.

Secondo la giurisprudenza tale disposizione è stata tacitamente abrogata per effetto dell’art. 31 della legge 1150/1942. In tal senso depone l’assunto espresso dal Consiglio di Stato con sentenza n. 1514/1998.

Secondo la predetta pronuncia non depone in senso contrario l’art. 31, comma 1- lett. a), della legge n. 47/1985 laddove, con ampia formulazione, assume ad oggetto dell’istanza di sanatoria le opere eseguite senza licenza o concessione edilizia prescritte da norme di legge o di regolamento o in difformità dalle stesse; al riguardo il giudice d’appello, utilizzando in chiave interpretativa il principio di ragionevolezza e considerato che i regolamenti edilizi possono di per sé assicurare a parametro unitario di riferimento, ha statuito che solo la disciplina dei permessi edilizi dettata dal legislatore per l’intero territorio nazionale è idonea ad evitare effetti discriminatori nella qualificazione degli illeciti edilizi, effetti che invece si produrrebbero affidandosi ai soli regolamenti edilizi, ai danni degli abitanti di quei Comuni che, diversamente dalla disciplina nazionale, avevano introdotto l’obbligo della licenza edilizia nei centri abitati ancor prima dell’entrata in vigore della legge n. 1150/1942, oppure (prima del-

la legge stessa o della legge n. 765/1967) nell’intero territorio o in zone diverse da quelle per le quali l’art. 31 della legge urbanistica prevedeva l’obbligo di licenza. È recente la sentenza del T.A.R. Toscana (n. 197/2011) che conferma quale unico riferimento giuridico la L. 1150/1942 per le costruzioni realizzate ante L. 765/1967. Per completezza si evidenzia che esiste un altro filone giurisprudenziale (C.d.S. n. 5141 del 21/10/2008) che ha ritenuto che le norme locali antecedenti alla legge urbanistica che prevedessero l’obbligo della licenza edilizia non sono state abrogate, in quanto l’art. 31 della legge n. 1150/1942 ha disciplinato in via generale l’obbligo di cui trattasi e ha introdotto uno standard minimo di autorizzazioni in materia edilizia che lascia intatte le disposizioni comunali, anche antecedenti, più rigorose, restando salva in ogni caso la particolare disciplina che l’ente locale ha deliberato in ordine al regime autorizzatorio dell’attività costruttiva nel proprio ambito territoriale. Pertanto mentre la prima tesi, consacrata nella pronuncia del 1998, fa leva su una lettura costituzionalmente orientata della normativa sulla sanatoria edilizia, la seconda linea, interpretativa, valorizza l’interpretazione letterale dell’art.



31, commi 1 e 5 della legge n. 47/1985, alla cui stregua si giunge alla conclusione che l'art. 31 della legge n. 1150/1942, nel sancire la necessità della licenza nei centri abitati e nelle zone di espansione definite dal piano regolatore, non ha innovato le previgenti discipline comunali che imponevano un permesso anche in zone diverse, né ha condizionato l'ambito di possibile estensione dell'obbligo di licenza edilizia previsto nei regolamenti edilizi successivi. Infatti la legge urbanistica, non dettando alcuna regola in relazione alle edificazioni ricadenti all'esterno del centro abitato, non collide con le norme locali che le prescrivono in zone diverse, in quanto nulla esclude che la disposizione regolamentare possa disciplinare fattispecie non trattata dalla norma di rango superiore.

Il periodo compreso tra la L. 1150/1942 e la data d'entrata in vigore della L. 765/1967 (1° settembre) è più complesso. Si riporta la formulazione originaria dell'art. 31, L. 1150/1942: *Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 del-*

l'art. 7, deve chiedere apposita licenza al Podestà del comune.

Le determinazioni del Podestà sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre il sessantesimo giorno dalla ricezione delle domande stesse ...

La L. 765/1967 ha così modificato l'art. 31: *Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza la Sindaco. ...*

La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione, primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto...

Tale formulazione non lascia dubbi sul fatto che:

- 1) ante 1967 in presenza di un piano regolatore generale la licenza edilizia era obbligatoria solo nei centri abitati o nelle zone d'espansione di cui al n. 2 dell'art. 7.
- 2) era richiesta unicamente per nuove costruzioni edilizie, ampliamento di quelle esistenti, per modifiche strutturali, o estetiche. Solo per le costruzioni iniziate post 1° settembre 1967, l'obbligo della richiesta è stato esteso a tutto il territorio comunale ed anche alle modifiche (varianti). Perciò, per le opere eseguite ante L. 765/1967, la verifica di conformità va eseguita con estremo scrupolo, mai prescindendo dai limiti imposti dall'originario art. 31.

Ragion per cui, in tale periodo, non sempre l'assenza di titoli edilizi, tanto meno di varianti, è sinonimo di opera abusiva. Sicuramente, anche il riferimento temporale del 1° settembre 1967 per la contrattualistica di cui all'art. 41, L. 47/85 è originato appunto dalle considerazioni appena esposte. È necessario inoltre tener conto di circostanze e consolidati usi locali, perché non era codificato l'obbligo dell'attestazione di conformità a fine lavori ed anche il con-



cetto di variante era molto *elastico*. Difatti, le norme imponevano che, qualora si voleva procedere ad una variante, i lavori dovevano interrompersi fino all'approvazione di questa. Perciò, tenuto responsabilmente conto dei tempi, a volte biblici per l'approvazione, nonchè dei danni prodotti dal fermo lavori, gli uffici tecnici consentivano che in sede di rilascio del certificato d'abitabilità fosse eseguita un'istruttoria che, contestualmente all'abitabilità, attestasse anche il rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie del progetto così come eseguito.

È vero che il certificato di abitabilità/agibilità è finalizzato a scopi igienico-sanitari, in tal senso sono costanti le pronunce giurisprudenziali, ma quanto affermato è facile da verificare, ad esempio, nei vecchi stampati in uso presso numerosi uffici tecnici dei comuni dove è inserito un apposito quadro, compilato dall'Ufficio Tecnico Comunale a firma del dirigente o funzionario, che in sostanza dichiarava e confermava: *... che la costruzione suddetta è stata eseguita sostanzialmente in conformità del progetto approvato e che sono state osservate le prescrizioni previste dalla licenza di costruzione n. ... del ...*

Nell'ultima pagina del suddetto stampato si riportava, sem-

pre a firma del Dirigente, il titolo... *in seguito al sopralluogo eseguito...* in cui erano descritte le caratteristiche principali del progetto e le misure riscontrate. In concreto, riportava tutte le dichiarazioni e attestazioni oggi richieste e spesso l'annotazione delle sanzioni pecuniarie applicate o in sostituzione l'elenco di lavori edili, di importo pari alla sanzione, eseguiti per pubblica utilità (pavimentazioni, marciapiedi, ecc.). Pertanto qualora si riscontrino attestazioni del genere nel fascicolo della licenza edilizia, credo sia arduo affermarne l'irrelevanza, perché una attestazione così formulata va ben oltre la sola finalità igienico-sanitaria configurandosi, formalmente e sostanzialmente, come un'attestazione di conformità, costituendo di fatto un valore aggiunto a generici documenti che semplicemente certificano l'abitabilità a fini igienico-sanitari e che hanno prodotto le richiamate pronunce.

È palese da quanto sopra che per gli immobili edificati tra l'entrata in vigore della L.765/67 e l'entrata in vigore della L. 10/77 inizia a formarsi una normativa dalle connotazioni più chiare e documentabili per cui sono codificabili alcune tipologie d'accertamento di conformità oggi richieste. Va tenuto in considerazione

che dal suddetto 1° settembre è stato codificato che il silenzio sulle domande di licenza di costruzione dovesse interpretarsi come silenzio rifiuto. In precedenza, molti regolamenti locali prevedevano esplicitamente il silenzio assenso, neppure disconosciuto dall'art. 31 originario, se applicato anche senza esplicita regolamentazione e soprattutto per urgenze di celerità procedurale per la ricostruzione post bellica. Solo con l'entrata in vigore della L.10/77 si esce dall'ambiguità e diviene documentabile la legittimità urbanistica di un immobile:

- la licenza edilizia diviene Concessione rilasciabile al solo proprietario dell'area;
- il grave limite del fermo lavori in attesa dell'approvazione della variante viene superato dall'art. 15, c. 12, L. 10/1977. Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di agibilità.



Perciò, è facilmente desumibile che la prassi già in uso, non solo a Tivoli, non fosse poi un'eccezione, altrimenti tal comma perderebbe gran parte della sua valenza;

- il cambio di destinazione d'uso viene classificato come una trasformazione urbanistica e quindi soggetto a concessione edilizia, conseguenzialmente i cambi di destinazione d'uso da una categoria urbanistica ad altre, posti in essere in precedenza ma conformi alle destinazioni d'uso previste per la zona omogenea di PRG di ricadenza, non sono da considerare illegittimi.

Si giunge quindi al DPR 380 del 6/6/2001 dopo vari tentativi di semplificazione, snellimenti di procedure, liberalizzazioni, tentativi spesso maldestri di rendere umano "il governo del territorio". Rilevante in tal senso è l'introduzione nella normativa edilizia della depenalizzazione di alcune opere edilizie interne e/o minori.

Nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della L. 10/1977 e il DPR 380/2001 vengono emanati tre provvedimenti straordinari, comunemente denominati "Condoni Edilizi", che sono la L. 47 del 28/2/1985, l'art. 39 della L. 724 del 23/12/1994 e l'art. 32 della L. 326 del 24/11/2003, aventi la

finalità di recuperare e legittimare gli interventi edilizi realizzati entro il 31/03/2003 in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio.

È sempre più frequente trovare immobili oggetto di esecuzioni immobiliari interessati da istanze di condono edilizio. In questi casi il consulente oltre ad accertare la presenza di istanze di condono edilizio verifica se è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria e, in caso negativo, deve accertare l'assentibilità della stessa, la completezza della documentazione, la congruità dell'oblazione e degli oneri concessori se dovuti, nonché la necessità di eventuali nulla osta sovracomunali di cui all'art. 32 della L. 47/85.

A questo punto occorre evidenziare che, quando ci sono i presupposti di legge difficilmente, forse mai, l'esperto relaziona e dichiara che si è formato il silenzio-assenso, cioè siamo in presenza di una concessione edilizia in sanatoria tacita, prevista dall'art. 35 - comma. 16 - della L. 47/1985, dal comma 4 dell'art. 39 della L. 724/1994 e dal comma 8 dell'art. 32 della L.326/2003, ribadito con circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 142 del 6/02/1989 e rafforzato con L.R. n. 21/2009. L'istituto del silenzio-assenso, tanto demonizzato dagli uffici tecnici, evitato dai professioni-

sti, non soddisfacente per la committenza in quanto "amante del pezzo di carta", non è una "scorciatoia" ma uno strumento di democrazia e trasparenza e una ulteriore dimostrazione di professionalità per il tecnico che accerta e ne assevera la formazione.

Quando tale situazione non viene accertata o non considerata, a parere dello scrivente, ci troviamo nella situazione, se non di una perizia eseguita con imperizia, quanto meno di una perizia "Viziata" sia nella parte urbanistica che nella parte legata alla stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare in quanto:

- essere in presenza di una Concessione Edilizia in sanatoria tacita comporta un incremento di valore dell'immobile "già condonato" rispetto all'eventualità di "ancora da condonare con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria";
- riduzione delle spese in quanto non sono da sostenere, per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, sia l'oblazione che gli oneri concessori perché o già versati o si è prescritto il diritto al conguaglio o al rimborso spettanti.

Nelle altre due casistiche, descritte ai punti 5 e 6 l'esperto (consulente-ausiliario) deve valutare, per il punto 5, se è



possibile legittimare urbanisticamente l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attraverso l'accertamento di conformità previsto dagli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 o dall'art. 34 - comma 2 - (molto oneroso) sempre del DPR 380/2001 o prevedere l'applicazione dell'art. 40 L. 47/85 se esistono presupposti temporali.

Nel caso descritto al punto 6, cioè quando non è possibile rintracciare il titolo edilizio, si dovrà procedere:

- a) ad una ricerca storico-cartografica;
- b) valutare le caratteristiche costruttive, i materiali e l'ubicazione dell'immobile che, congiuntamente alla sottoscrizione di un atto notorio di soggetti idonei o altre prove documentabili, possano dimostrare che l'edificazione è avvenuta nel periodo ante 1942 o ante 1967;
- c) in caso di esito negativo si proporrà l'applicazione dei disposti dell'art. 40 della L.47/85, se ne ricorrono le condizioni.

Un breve cenno merita il sistema di misurazione degli immobili e specificatamente il livello al di sotto del quale non si può parlare neanche di difformità parziale dell'opera ed è rappresentato da quegli scostamenti dalle misure di progetto talmente contenuti da

essere irrilevanti: detto parametro è stato introdotto con il comma 2 ter all'art. 34 del D.P.R. 380/2001 dalla Legge n. 106/2011, che recita "*...non si ha parziale difformità del titolo abilitativo edilizio in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali*".

Questa tolleranza era già presente in leggi precedenti ma con finalità diverse:

- art. 41 ter della L. 1150/1942, (introdotto art. 15 della L.765/1967, finalità fiscale con la perdita di benefici fiscali, impossibilità ad accedere a contributi o ad altre provvidenze dello Stato o enti pubblici), violazioni che eccedano il 2% per ogni singola unità immobiliare di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta ecc.;
- art. 32 della L. 47/1985 (1° condono edilizio), il parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo non è richiesto quando si tratta di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta;
- art. 17 (variazioni essenziali) lett. c della L.R. n. 15/2008, non si ha variazione essenziale (ma parziale!) con aumento non superiore al 2% del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato.

A parere del sottoscritto tale parametro di tolleranza opera solo verso le amministrazioni perché non può ledere i diritti di terzi specie in materia di distacchi, non è applicabile nelle aree vincolate in quanto non previsto negli artt. 167 e 181 del D.Lgvo n. 42/ 2004 e non è retroattivo.

Formano oggetto delle procedure esecutive immobiliari anche i terreni.

L'esperto nominato dal giudice delle esecuzioni immobiliari deve procedere con la stessa metodologia utilizzata per i fabbricati cioè accertare la legittimità urbanistica del lotto di terreno, che non deve limitarsi alla sola richiesta del certificato di destinazione urbanistica, di cui al comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, che deve allegare alla perizia, ma anche attraverso la verifica di altre condizioni, quali:

- se è stato tracciato da incendi e quindi interessato dai disposti dell'art. 10 della L.353/2000: in caso positivo viene prescritta un'inedificabilità assoluta decennale e per quindici anni non potrà avere destinazione diversa da quella preesistente all'incendio; negli atti di compravendita, stipulati entro quindici anni dall'incendio, tale vincolo dovrà essere trascritto, pena la nullità degli stessi. È evidente che verificare



tale situazione è rilevante ai fini della stima del terreno;

- è ricompreso in una lottizzazione abusiva o se deriva da un frazionamento catastale che possa configurarsi come tale.

L'esperto che opera nella Regione Lazio non può non tener conto di due principi fondamentali recepiti con la L.R. n. 15 dell' 11/08/2008, e cioè che esiste una distinzione tra il regime edificatorio dei fabbricati e la pianificazione urbanistica delle aree e quindi si ha lottizzazione abusiva anche se è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio per il fabbricato o per le opere all'interno dell'area, inoltre è vietato l'accertamento di conformità di una lottizzazione abusiva.

È interessante soffermarsi su tali principi che non sono evidenziati dalla legislazione nazionale ma dalla giurisprudenza e ripresi dal legislatore regionale.

La Regione Lazio con L.R. n. 34 del 22/07/1974 all'art.1 dettava le regole che rendono abusiva una lottizzazione.

L'11/08/2008 veniva pubblicata la Legge Regionale n. 15 che all'art. 23 definisce i parametri che individuano una lottizzazione abusiva riprendendoli quasi per l'intero dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001; inoltre all'art. 37 ha abrogato, tra l'al-

tro, gli artt. 2 e 3 della L.R. n. 34 ma non l' art. 1.

Questa situazione ha creato una sovrapposizione tra la normativa regionale e quella statale entrambe aventi la finalità di definire il reato di "Lottizzazione Abusiva".

È con l'art. 23 della L.R. 15/2008 che vengono introdotti i due principi descritti in premessa:

- comma 1 lett. a: "... anche se per le singole opere facenti parte della lottizzazione sia stato rilasciato il relativo titolo abilitativo";
- comma 6: "... In caso di lottizzazione abusiva non si applica quanto previsto dall'art.22 (accertamento di conformità)".

Oltre alle novità precedenti l'art. 23 riporta anche un "vizio" e cioè ignora il comma 10 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 che sancisce la non applicabilità delle prescrizioni e divieti contenuti nello stesso "... alle divisioni ereditarie, alle donazioni tra coniugi ecc. ecc...", creando sia il paradosso di ampliare i casi di lottizzazione abusiva e limitare la circolazione dei terreni che una discriminante, incostituzionale, tra i cittadini del Lazio e quelli delle altre regioni italiane: tale "vizio" appare privo di conseguenze vere, fermo restando che un chiarimento normativo

eviterebbe remoti ma non improbabili tentativi di interpretazione letterale della norma.

Mi sono dilungato sull'accertamento di conformità edilizia, perché la relazione tecnica dell'esperto del giudice delle esecuzioni immobiliari, oltre ad essere un incarico onorifico e di alto livello professionale, può essere e deve essere un forte "veicolo" per la cultura della chiarezza e semplificazione amministrativa da portare negli enti comunali e sovracomunali stimolandoli a regolamentare, deliberare e legiferare nelle fonti di incertezza che ho in precedenza elencate e che richiamo: silenzio - assenso, legittimità dei titoli edilizi ante 1977, accertamento di conformità senza doppia conformità "al momento dell'inizio lavori e alla presentazione dell'istanza", i cambi di destinazione d'uso ante 1977.

Quali proposte? Formazione, Informatizzazione, Univocità e Standardizzazione dei contenuti della relazione peritale.

Questi obiettivi, in parte, si possono raggiungere con delle proposte operative preventivamente studiate da commissioni tecniche formate tra gli iscritti agli Ordini e Albi professionali interessati.

GLOSSARIO DEI TERMINI DI ESTIMO E ATTIVITÀ PERITALI*

assunzione: proposizione ritenuta essere vera per certi fini. Comprende fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto e sull'approccio alla valutazione la cui verifica può non essere possibile. Una volta dichiarata, deve essere motivata e accettata al fine di comprendere la valutazione

atto di trasferimento: contratto con il quale si trasferisce la proprietà di beni immobili

audit: processo sistematico, indipendente e documentato per ottenere registrazioni, enunciazioni di fatti o altre informazioni e valutarle con obiettività, al fine di stabilire in quale misura l'insieme di politiche, procedure o requisiti è stato soddisfatto

audit di prima parte: processo di riesame dell'organizzazione svolto dalla direzione stessa, o da altri per suo conto, per finalità interne che possono costituire la base per un'autodichiarazione di conformità

audit di seconda parte: audit eseguito da clienti dell'organizzazione o da altri su mandato del cliente

audit di terza parte: audit eseguito da organizzazioni esterne e indipendenti. Tali organizzazioni, generalmente accreditate, rilasciano certificazioni di conformità a dei requisiti come, per esempio, quelli della UNI CEI EN ISO/IEC 17024

categoria: la qualificazione consiste nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che

determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse. La denominazione delle categorie è uniforme nelle diverse zone censuarie

committente: persona fisica o giuridica che incarica il professionista di svolgere una valutazione immobiliare

condizione limitante: limite imposto alla valutazione immobiliare; può essere richiesto dal committente, dichiarato dal geometra oppure imposto dalla normativa

dichiarazione di conformità: attestazione che la valutazione è stata eseguita conformemente allo standard internazionale o nazionale pertinente emanato dalle autorità competenti

due diligence: documento reso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto, la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi

elemento di confronto: caratteristica immobiliare (quantitativa o qualitativa) che determina e provoca una variazione del prezzo immobiliare

foglio di mappa: la mappa catastale viene formata di regola per Comune amministrativo. Quando su autorizzazione della Direzione Generale del Catasto, il territorio comunale è suddiviso in sezioni censuarie, la mappa viene invece formata per sezioni. In ciascun Comune, o sezione, la mappa è suddivisa in fogli

immobile: fabbricato costituito da una o più unità immobiliari o terreno costituito da una o più particelle

informazione di mercato: dati di carattere tecnico, economico e finanziario essenziali per svolgere l'incarico, possono variare in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di valutazione, del procedimento di valutazione adottato e del valore che deve essere determinato

particella e subalterno: l'unità immobiliare si identifica negli atti del Catasto con il numero o con i numeri che contraddistinguono in mappa le particelle edilizie corrispondenti ai fabbricati nei quali essa si estende nonché - se alcuno dei detti fabbricati comprende più unità immobiliari con un altro numero (subalterno) da attribuire a ciascuna parte di fabbricato occupato da diversa unità immobiliare

rapporto di valutazione: documento che raccoglie le direttive di un incarico, il metodo e la finalità della valutazione e i risultati dell'analisi che hanno portato alla stima del valore. Il rapporto può essere anche verbale

titolarità: possesso di un diritto reale su un bene immobile

unità immobiliare: porzione di fabbricato, o fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale

valutazione immobiliare: attività finalizzata alla determinazione del valore di mercato e/o dei valori diversi dal valore di mercato, mediante la redazione di un rapporto di valutazione

**Tratti da Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale dei geometri del CNGeGL in collaborazione con UNI - Specifiche Area Estimo e Attività peritali*