



Procedimento Esecutivo iscritto al N° 270/2017 del R.E.

promosso da contro
creditori intervenuti




Consulente tecnico d'ufficio: Ing. Irene Pili





Oggetto: Integrazione alla CTU del procedimento sopra indicato in seguito a richiesta chiarimenti avv .



Gent.mo Avv.



In riscontro alla vostra pec del 29/04/2024 preciso che l'accertamento di conformità da lei citato non mi è stato consegnato come documentazione all'accesso agli atti che ha riguardato le pratiche edilizie sugli immobili da me effettuato a novembre 2022 in quanto probabilmente il suddetto accertamento di conformità è stato inoltrata al comune in data successiva alla mia richiesta di accesso agli atti. Mi chiedo se sia possibile presentare pratiche edilizie su immobili nei quali vi è una CTU in corso.



Vorrei comunque precisare quanto segue in modo che sia più chiara la situazione sulle villette:

1. L'accertamento di conformità è un procedimento per cui è previsto che l'amministrazione si debba esprimere con un provvedimento espresso o meglio con una concessione edilizia in sanatoria e dunque l'accertamento di conformità non è un provvedimento in autocertificazione. Per l'ottenimento della CE in Sanatoria su aree tutelate devono essere ottenuti obbligatoriamente gli atti di assenso paesaggistici rilasciati dall'ufficio tutela del paesaggio e dalla soprintendenza, il primo ha carattere vincolante sempre e il secondo se perviene. Deve inoltre esservi la doppia conformità al momento della realizzazione dell'illecito e al momento del rilascio della eventuale concessione in Sanatoria.
2. Nella perizia ho rilevato che il costruito non rispetta dei parametri urbanistici di distanza dal confine in taluni punti rilavabile anche dal grafico da me predisposto. Tali parametri previsti nelle NTA del Programma Integrato possono essere variati solo con una procedura di variante al piano (come previsto dalla LR 45/89) per la quale non esistono le procedure in sanatoria (la norma non contempla varianti urbanistiche in sanatoria si veda osservazione in perizia).
3. Faccio presente che ai sensi della L.R. 23/85 art. 16 comma 3 e art. 36 comma 3 del DPR 380/2001 La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora l'amministrazione non si pronunci entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza, pertanto nel nostro caso visti i tempi intercorsi dalla presentazione della pratica in sanatoria (accertamento di conformità) si ha un silenzio diniego previsto dalla legge, questo perché un'istruttoria non può rimanere inconclusa per tempi indefiniti.
4. In questo caso essendo le villette site in area sottoposta a vincolo di tutela, come specificato in perizia, si dovranno superare le criticità di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/2004 per il quale può essere



accertata la compatibilità paesaggistica nei casi previsti dal comma 4 lettere a,b,c. Il nostro caso, come specificato in perizia, non rientra per legge nei casi citati dall'art. 167 comma 4 a,b,c del D.Lgs 42/2004.

5. Oltretutto non è trascurabile il fatto che nelle villette vi sia la totale difformità del costruito rispetto alla CE rilasciata e vi sia la CE originaria priva di nullaosta paesaggistico. Ci troviamo dunque nel caso di una costruzione con titolo edilizio inefficace (ma qui non mi addentro) per cui non poteva per legge seguire un'edificazione fino all'efficacia del titolo (si doveva ottenere il nullaosta paesaggistico almeno prima di costruire). Su questo fatto il comune, con cui mi sono confrontata più volte, ha deciso, ipotizzo, di sorvolare (visti anche i provvedimenti rilasciati successivamente alle CE sugli altri palazzi prive anch'esse di nullaosta paesaggistici) solo nei casi in cui non vi fossero difformità essenziali del costruito dalla CE rilasciata (in particolare per non incorrere nei casi di cui al punto 4 sopra detto).
6. In occasione dei miei confronti con gli uffici tutela ed edilizia del comune di Cagliari, in maniera informale, si è parlato di un accertamento di conformità sulle ville, probabilmente questo da lei citato, ma sempre informalmente i tecnici mi hanno detto che avrebbero dovuto mandare l'accertamento di conformità non superabile all'ufficio vigilanza edilizia per i provvedimenti di competenza ossia ordinanza di demolizione e rimissione pristino. L'accertamento di conformità è infatti un'autodenuncia di un illecito urbanistico – edilizio. Ricordo in breve che ai sensi del DPR 380/2001 il proprietario una volta notificatagli l'ordinanza di cui sopra ha 90 giorni di tempo per adempiere. Ovviamente viene contestualmente attivata la procedura penale da parte dell'ufficio vigilanza. Segue tutto l'iter di sostituzione dell'amministrazione comunale qualora il privato non adempia a quanto stabilito dall'ordinanza e la legge prevede anche l'acquisizione al patrimonio comunale di una parte della costruzione abusiva.

Per quanto sopra detto risulta a mio avviso irrilevante la presenza o meno nella perizia dell'accertamento di conformità non concluso.

Il C.T.U

Dott. Ing. Irene Pili