

Lucia Di Summa
architetto

R.G. n. 91/2022


TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°



Ill.mo Presidente dott. Roberto Braccialini

Oggetto:

Relazione Tecnica d'Ufficio

nel procedimento tra le parti:

parte procedente/ricorrente

e


contro

parte procedente/ricorrente

parte eseguita/resistente

Via Pagano Doria n.9/10 - 16126 Genova
Tel./Fax 010 5956865 - Cell.347 4668577



Ordine degli architetti di Genova n. 1558 Consulente Tecnico Tribunale di Genova
C.F. DSMLCU59L62D969L - P.I. 02943780102 - e mail:arch.luciadisumma@gmail.com





RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1558 e Consulente Tecnico del locale Tribunale, con studio in Via Pagano Doria n. 9/10 - Genova, a seguito dell'incarico conferitomi in data 10.10.23 dall'Ill.mo Presidente della VII Sezione del Tribunale di Genova dott. R. Braccialini, redige la presente relazione in risposta al quesito formulato in pari data.

La relazione è così articolata:

1. Incarico e svolgimento operazioni peritali

2. Quesito

3. Risposta al quesito

3.1. Descrizione immobili pignorati

3.2. Pratiche edilizie visionate presso il SUE di Mezzanego

3.3. Stato attuale dell'immobile dal punto di vista amministrativo e urbanistico con precisazione relativa alle irregolarità e alla loro sanabilità

3.4. Tempi, moduli procedurali e costi per la relativa regolarizzazione.

Allegati:

All.1- Planimetria stato attuale rilevato in data 27/10/23 app. int. n.5 con indicazione misure attuali e misure come da P.d.C. 08/018

All.2- Planimetria app. int. n.5 con sovrapposizione stato attuale rilevato in data 27/10/23 e planimetria catastale/stato autorizzato come da P.d.C. 08/018

All.3- Planimetria Cantina n 5 con sovrapposizione stato attuale rilevato in data 27/10/23 e planimetria catastale/stato autorizzato come da P.d.C. 08/018



- All.4- Planimetria Posto Auto sub 19 con sovrapposizione stato attuale rilevato in data 27/10/23 e planimetria catastale/stato autorizzato come da SCIA n.6167/2019
- All.5- Planimetria Posto Auto sub 20 con sovrapposizione stato attuale rilevato in data 27/10/23 e planimetria catastale/stato autorizzato come da SCIA n.6167/2019
- All.6- Planimetria Posto Auto sub 21 con sovrapposizione stato attuale rilevato in data 27/10/23 e planimetria catastale/stato autorizzato come da SCIA n.6167/2019
- All.7- Permesso a Costruire N.28/2006
- All.8- Relazione tecnica descrittiva P.d.C. N. 28/06
- All.9- Voltura e proroga di un anno P.d.C. N. 28/06 e Modulo di denuncia integrata c.a.
- All.10- DIA n.09/2011 archiviata
- All.11- CILA prot. n.3823 del 13.08.2019 per realizzazione muretto di confine (inefficace)
- All.12- P.d.C. in sanatoria N. 08/2018 rilasciato il 07/09/2019
- All.13- Documentazione fotografica P.d.C. N. 08/18
- All.14- Relazione illustrativa P.d.C. N. 08/18
- All.15- Richiesta di P.d.C. in sanatoria e relazione asseverata P.d.C. N. 08/18
- All.16- Elaborati grafici stato autorizzato e stato attuale P.d.C. N. 08/18
- All.17- Dichiarazione progettista su doppia conformità P.d.C. N. 08/18
- All.18- Dichiarazione progettista strutturale P.d.C. N. 08/18
- All.18A- Dichiarazione progettista epoca esecuzione opere per il rilascio del P.d.C. in sanatoria N. 08/18
- All.19- Dichiarazione progettista su barriere architettoniche P.d.C. N. 08/18
- All.20- Progetto Legge 10 P.d.C. N. 08/18
- All.21- Richiesta Comune di doc. Integrativa ed invio doc. per il rilascio del P.d.C. N. 08/18
- All.22- Fine lavori SCIA prot. n.6167/2019 per realizzazione di n. 7 posti auto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



All.23- Fine lavori parziale P.d.C. in Sanatoria N. 08/18

*All.24- SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) parziale prot. 6212 del 23/12/2019
piano fondi e app.nn.1-2-3-6 P.d.C. N. 08/18*

All.25- Collaudo statico allegato alla SCA parziale

All.26- Dichiarazione congiunta su doc. Integrativa Legge 10 allegata alla SCA parziale

*All.27-Dichiarazione di conformità impianto idro-sanitario-riscaldamento allegata alla
SCA parziale*

All.28-Dichiarazione di conformità impianto elettrico allegata alla SCA parziale

*All.29-Planimetrie catastali di tutti gli immobili ed aree comuni che compongono l'edificio
civ. 28 Seconda Traversa di via Mario Ginocchio allegata alla SCA parziale*

All.30- Precisazione geom. Crovo su fine lavori P.d.C. 08/18 e su SCA 6212/2019

1. INCARICO E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Addì 10 ottobre '23 l'Ill.mo Giudice incaricava la scrivente di rispondere ai quesiti formulati in pari data previo giuramento telematico e assunzione di impegno, assegnando il termine del 31.12.2023 per il deposito dell'elaborato.

Addì 12 ottobre '23 la scrivente depositava il giuramento indicando le date del 19 ottobre '23 alle ore 9,30 presso il proprio studio per l'inizio delle oo.pp. e del 27 ottobre '23 ore 9,30 per il sopralluogo in località Mezzanego (GE), Seconda Traversa di via Mario Ginocchio 28 int. 5 (già Circonvallazione Campovecchio s.n.c.), per visionare lo stato dei luoghi, data definita previo accordo con So.Ve.Mo. Si chiedeva ai legali delle parti di comunicare le date sopra indicate ai cc.tt.pp. eventualmente nominati e di comunicare alla scrivente i contatti dei cc.tt.pp..

Addì 19 ottobre '23 alle ore 9,30 non si presentava alcun cc.tt.pp. all'inizio delle oo.pp.

Addì 20 ottobre '23 la scrivente prendeva contatto con il SUE del Comune di Mezzanego per ottenere informazioni circa la procedura da seguire per effettuare l'accesso agli atti.

Addì 26 ottobre '23 la scrivente inviava via pec la richiesta di accesso agli atti al Comune di Mezzanego.

Addì 27 ottobre '23 alle ore 9,30 veniva eseguito il sopralluogo agli immobili oggetto del presente procedimento , ovvero l'app. int. n. 5 , la cantina n.5 di pertinenza e n. 3 posti auto (sub 19, 20 e 21) eseguendo il rilievo degli immobili pignorati per le opportune verifiche . Il sottotetto accatastato unitamente ad appartamento e cantina non è stato visionato in quanto inaccessibile.

Addì 16 novembre '23 alle ore 9,15 la scrivente accedeva al SUE del comune di Mezzanego per visionare le pratiche edilizie ivi depositate inerenti i beni pignorati ed estrarne copia oltre che per chiedere informazioni circa le pratiche di sanatoria e il costo dei diritti del Comune e delle eventuali sanzioni.

2. QUESITO

“Esaminati gli atti e le deduzioni tecniche delle parti, precisi lo stato attuale dell’immobile dal punto di vista amministrativo e urbanistico, precisando se lo stesso sia interessato da irregolarità sanabili o non sanabili; nel primo caso, specifichi tempi, moduli procedurali e costi per la relativa regolarizzazione.”

3. RISPOSTA AL QUESITO

Al fine di restituire il quadro completo della situazione in essere si esegue la descrizione degli immobili pignorati utile per definire l’aspetto amministrativo-urbanistico di cui al quesito.

3.1. Descrizione immobili pignorati

1) Appartamento int. n. 5 Seconda Traversa di via Mario Ginocchio civ. 28 -Mezzanego

L’unità immobiliare già descritta dal precedente Ctu nella perizia datata 21/07/22 , risulta da ultimare. Allo stato attuale l’U.I. si compone di un unico locale con angolo cottura, un bagno e un poggiolo ed è dotata di cantina di pertinenza al piano terra e di sottotetto inaccessibile.

Rispetto alla descrizione eseguita alle pag. 36 e 37 della perizia sopra menzionata, va precisato che l'impianto elettrico in realtà è predisposto e quindi non del tutto mancante in quanto sono presenti i cassettei portafrutto e le guaine, mancano i fili elettrici, i frutti per prese e accensioni e le placche copricassetto, il quadro elettrico con relativo salvavita, il citofono e l'aspiratore del bagno.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, già predisposto come correttamente indicato nella relazione del geom. Pigna, si precisa che oltre alla calderina, mancano n.3 corpi scaldanti con le relative testine termostatiche di cui n.1 nel disimpegno, n.1 nel soggiorno con angolo cottura e n. 1 in bagno ed il cronotermostato.

Risultano mancanti anche :

- il rivestimento, il pavimento, i sanitari compreso il piatto doccia e le rubinetterie del bagno
- tutto il pavimento dell'U.I. e lo zoccolo battiscopa (ad oggi vi è solo il battuto di cemento)
- le porte interne del bagno e della parete ancora da realizzare e la porta finestra dell'unica buca esistente che prospetta sul poggiolo dell'unità immobiliare
- le tinteggiature di pareti e soffitti
- i coperchi dei cassettei di derivazione e ispezioni varie.

Per quanto riguarda le murature risulta ancora da eseguire la parete di separazione tra ingresso e locale ad uso soggiorno/zona notte e angolo cottura. Parete che evidentemente l'impresa costruttrice decise di non realizzare in quanto al centro della spallina in muratura, ove dovrebbe essere presente la parete divisoria sopra descritta, sono presenti due cassettei porta frutto dell'impianto elettrico e il setto di parete è rasato (rif. Foto n. 7 all.13 precedente Ctu).



I cassettei elettrici saranno da spostare in quanto è indispensabile realizzare la parete di divisione sopra descritta come richiesto dalle norme del Regolamento Edilizio che prevede che il bagno sia obbligatoriamente disimpegnato dal locale con angolo cottura.

Considerate le dimensioni contenute dell'immobile tale parete non dovrà essere necessariamente realizzata ove indicata nel Permesso a Costruire in sanatoria n.8/18 e nella planimetria catastale, ma potrebbe anche essere realizzata in prosecuzione della parete del bagno. Sarà il futuro acquirente a stabilire la posizione che più si adatterà alle proprie esigenze, purché venga realizzata.

2) Cantina di pertinenza app. Int. 5

Al piano definito interrato nella planimetria catastale , seminterrato nella planimetria catastale allegata alla Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (che escludeva l'int. 5 come verrà spiegato in seguito), in realtà piano terra dell'edificio, è ubicata la cantina di pertinenza dell'app. int.n. 5, rappresentata nella planimetria catastale insieme al sottotetto non accessibile e all'appartamento int. n. 5.

La cantina risulta ultimata, in quanto provvista di porta di metallo, pavimento di grès, impianto elettrico di tipo esterno. Risulta da ritinteggiare la parete di fondo che presenta una porzione a cemento. All'interno della cantina sono presenti materiali di risulta delle lavorazioni.

La cantina fu dichiarata agibile con la SCA prot. 6212/2019 (All. 24).

3) N. 3 posti auto (sub 19,20 e 21)

I tre posti auto sono ultimati, nel senso che sono rifinite sia le pavimentazioni che la zona circostante. In uno dei tre posti sono presenti macchinari ingombranti dell'esecutata.

3.2. Pratiche edilizie visionate presso il SUE di Mezzanego

Si riporta il riepilogo di tutte le pratiche edilizie visionate di cui si allega copia (All.ti da n. 7 a n.30).



ELENCO PRATICHE EDILIZIE REPERITE									
Tipologia	N	Prot.pratica n.	data prot.	data rilascio	Oggetto	NOTE	Estremi catastali	Richiedente	Progettista
Permesso di Costruire	28/2006	1238 C	20/07/2006	02/12/2006	Costruzione di un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare (n.5 U.I.) e relativi box pertinenziali interrati		NTC Fg.5 Mapp. 728		
Relazione tecnica descrittiva			18/07/2006		Relazione tecnica per il rilascio del P.d.C.				
Voltura del P.d C. 28/06 e Proroga di UN anno del P.d.C. 28/06		5582 – 5583	03/12/2009	23/03/2010	Voltura a Risetto Edilizia di Risetto Riccardo € C. s.a.s del P.d.C. 28/06 e proroga dei termini per l'esecuzione dei lavori				
DIA	09/2011	1843	22/04/2011	del 15/03/2018	Lavori di completamento e sistemazione esterna e variante al P.d.C. 28/06 del 02/12/2006 e relativa proroga				
CILA		3823	13/08/2019		Realizzazione muretto di confine in C.A.	era stata data la fine lavori in data 23/12/2019 prot.6210 . Tuttavia vi era un errore formale in quanto avendo eseguito opere in Cemento armato (muretto esterno) con regolare denuncia sismica, doveva essere ripresentato il modulo di richiesta come SCIA anziché CILA.Pertanto per il Comune la pratica non aveva efficacia .			
Permesso di Costruire	08/2018	4396	14/11/2018	07/09/2019	Sanatoria e Completamento per opere eseguite in difformità al Permesso a Costruire n.28/06 del 02/12/2006 e relativa proroga e voltura del 23/03/2010, relativamente alla costruzione di immobile di civile abitazione plurifamiliare (n.6 unità immobiliari) e relativi box pertinenziali interrati.		NTC Fg.5 Mapp. 728		
Documentazione fotografica	08/2018			07/09/2019	Allegato alla richiesta di P.d.C. in Sanatoria	L'app. Int. 5 era da ultimare			
Relazione tecnica illustrativa	08/2018			07/09/2019	Allegato alla richiesta di P.d.C. in Sanatoria	L'app. Int. 5 era da ultimare			



Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria e Relazione Tecnica di Asseverazione	08/2018			07/09/2019	Richiesta di permesso a Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 per opere eseguite in difformità dal P.d.C. 28/2006				
Elaborati grafici P.d.C. 08/2018	08/2018				Tav.1- Opere autorizzate, stato attuale e raffronto, sistemazioni esterne, piante , sezioni e prospetti.				
Dichiarazione progettista su doppia conformità	08/2018				Dichiarazione esistenza doppia conformità progetto di sanatoria				
Dichiarazione progettista strutturale	08/2018				Comunicazione che la pratica di cui alla denuncia sismica città Metropolitana di Genova n. 15583 del 25/06/2009 dovrà essere integrata con elaborati strutturali riguardanti opere di completamento (..)				
Attestazione epoca di esecuzione opere	08/2018				Data indicata nell'attestazione: periodo tra 22/04/2011 e il 20/12/2012				
Dichiarazione su Barriere architettoniche	08/2018				Il tecnico dichiara la rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche: accessibilità per gli esterni e adattabilità per gli spazi interni				
Progetto Legge 10	08/2018				Relazione tecnica e progetto termotecnico				
Richiesta e invio di documentazione integrativa per il rilascio del P.d.C. in sanatoria									
Fine lavori SCIA prot. 6167 del 20/12/2019	17/2019	6211	23/12/2019		Per la realizzazione di n.7 posti auto esterni anziché n.6	relativa alla SCIA prot. 6167 del 20/12/2019 allegato n.5 perizia geom. Pigna			
Fine lavori P.d.C. in sanatoria N. 08/18		6211 BIS	23/12/2019		Fine lavori parziale fondi e app. 1-2-3-6				
Segnalazione Certificata di Agibilità Parziale		6212	23/12/2019		SCA parziale relativa agli interni nn.1-2-3-6 e al piano fondi (boxes e cantine)	Nella SCA erano state escluse le unità Immobiliari interni nn.4 e 5			
Allegati alla SCA									
Collaudo Statico			09/12/2019	10/12/2019		Collaudo statico riferito alla denuncia cemento armato n. 15583			

						prot.5948			
Dichiarazione congiunta su documentazione integrativa relazione legge 10/91			14/06/2019						
Dichiarazione di conformità impianti idro-sanitario-riscaldamento			06/08/2019			nel doc. Viene menzionato anche l'app. l'int. 5 anche se come abbiamo visto è da completare			
Dichiarazione di conformità impianto elettrico			27/07/2019			nel doc. Viene menzionato anche l'app. l'int. 5 anche se come abbiamo visto è da completare			
Planimetrie catastali di tutti gli immobili ed aree comuni che compongono l'edificio						sono comprese anche le planimetrie catastali dell'appartamento int. 5 , cantina int. 5 , posti auto sub 19,20 e 21			
Precisazione su comunicazione di fine lavori prot.6211 Bis del 23/12/2019 e sulla SCA prot.6212 del 23/12/2019			24/04/2023			Nel doc viene precisato che erano stato erroneamente escluso dalla SCA l'appartamento interno 4 per mero errore grossolano commesso dallo studio dimostrato dal fatto che da epoca antecedente alla presentazione della pratica del 23/12/2019 l'unità interno n. 4 era integralmente ultimata in tutte le sue parti come da documentazione fotografica allegata ed abitata con certificato di residenza dal 18/09/2019;			

Dalle pratiche edilizie visionate ed allegate alla presente relazione risulta che, dopo il primo Permesso a Costruire n.28/2006 (All. 7) fu presentato il Permesso a Costruire in Sanatoria n.08/2018 (All.12) a cui occorre fare riferimento per la verifica della regolarità urbanistica dell'appartamento int. n. 5 . Dal raffronto tra lo stato attuale rilevato e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. 08/18 (rif. Tav.1- planimetria stato attuale del piano primo del P.d.C. - Allegato 16), come già indicato al punto 3.1 della presente relazione, risulta mancante la parete di divisione tra disimpegno e vano ad uso soggiorno/letto/angolo cottura e, come si può vedere nella planimetria di raffronto tra la planimetria catastale che riporta lo stato



autorizzato dal P.d.C. 08/18 e lo stato attuale rilevato in data 27/10/23 (All. 2) vi sono alcune differenze evidenziate in rosso e giallo.

Tali differenze andranno regolarizzate e sono sanabili come verrà descritto al punto successivo.

La cantina risulta regolare a livello urbanistico. I tre posti auto sono anch'essi regolari considerata la SCIA prot. 6167/2019 (All.5 alla perizia in atti), con la quale furono realizzati n.7 posti auto anziché i n.6 come previsto in un primo tempo dal P.d.C. 08/2018. Vi sono piccole differenze in ordine di alcuni centimetri nel loro sviluppo planimetrico che possono considerarsi trascurabili.

A livello condominiale andrebbe invece regolarizzato un muretto esterno di cemento armato posto sul lato Est del fronte principale, a lato dei restanti posti auto, poiché, pur essendo stata presentata una pratica edilizia completa di deposito di progetto strutturale e fine lavori (CILA n.3823/2019) (All. 11) , era stato commesso un errore formale di presentazione, in quanto tale opera era autorizzabile con una SCIA e non con una CILA, pertanto per il Comune la pratica è inefficace e da ripresentare con la modulistica corretta. Verrà indicato il costo indicativo in capo all'int. n.5 per la regolarizzazione della pratica inerente il predetto muretto.

Per quanto riguarda l'Agibilità dell'appartamento int. 5, una volta ultimate le opere di finitura ed impiantistica dell'appartamento, andrà presentata una Segnalazione di Agibilità Certificata dedicata, come verrà spiegato al punto successivo.

Si precisa che la Segnalazione Certificata di Agibilità (All.24) a firma del geom. Crovo dello studio associato Crovo , Zolezzi e Bonfiglio prot. n. 6212 del 23/12/2109 era parziale ed inerente gli appartamenti 1,2,3 e 6 e il piano fondi a cantine e boxes. Successivamente con Precisione del 24/04/23 (All.30) il geom. Crovo chiarì che era da intendersi ricompreso nella SCA prot. 6212 anche l'appartamento int. n.4. Si desume quindi che, correttamente, non fu mai certificata l'agibilità dell'int. 5 in quanto l'U.I. non era ultimata , per quanto le certificazioni di conformità degli impianti allegate alla SCA ricomprendessero erroneamente anche l'int. 5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si precisa anche che con la procedura attuale di certificazione dell'agibilità a cura del tecnico incaricato non vale il silenzio -assenso.

3.3 Stato attuale dell'immobile dal punto di vista amministrativo e urbanistico con precisazione relativa alle irregolarità e alla loro sanabilità.

L'appartamento interno n.5 presenta alcune irregolarità , ovvero non è stata eseguita la parete di separazione tra l'ingresso/disimpegno ed il soggiorno/zona notte con angolo cottura ed esistono piccole differenze a livello di spessore delle pareti , delle spalline della porta del bagno, ecc.

Come mostrato nell'allegato n.2 di raffronto tra lo stato autorizzato e il rilievo eseguito.

Sul setto di parete che avrebbe dovuto proseguire con la tramezza a chiusura del disimpegno, sono presenti due cassette elettriche e tale setto è rifinito , ovvero rasato, prova del fatto che la parete di divisione già descritta non era stata intenzionalmente eseguita. Come già indicato al punto 3.1. della presente relazione l'appartamento è ancora da ultimare sia a livello di impianti che di finiture interne.

Inoltre vi sono lievi diversità a livello di spessore di alcune pareti (in rosso nella planimetria dell'allegato n.2) e quindi diverse misure interne che, come già indicato dal geom. Pigna nella sua perizia, possono rientrare nella tolleranza ammessa. Nella planimetria all. n.1 sono state indicate le misure dello stato attuale e le misure autorizzate con il P.d.C. in sanatoria n. 08/18.

Le irregolarità sono sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria utile anche per ultimare l'immobile. Dovranno essere ultimate tutte le opere e forniti i materiali relativi a:

- parete mancante con relativa fornitura e posa di porta per disimpegnare il bagno,
- impianto di riscaldamento con fornitura e posa di n.1 caldaia, n.3 caloriferi, n.1 cronotermostato,
- impianto elettrico con passaggio di fili elettrici per prese e interruttori, la fornitura e posa di frutti e placche, di citofono e di aspiratore del bagno,
- fornitura e posa di pavimento e zoccolo in tutto l'appartamento ,

- rivestimenti relativamente al bagno e all'angolo cottura,
- fornitura e posa in opera di sanitari, rubinetterie e piatto doccia,
- tinteggiature di pareti e soffitti,
- fornitura e posa di portafinestra con vetrocamera,
- fornitura e posa di coperchi per i cassettei di derivazione e ispezioni varie.



La presentazione della CILA in sanatoria comporta il pagamento di € 1.000,00 di sanzione ed € 100,00 di diritti del Comune di Mezzanego, oltre all'onorario del tecnico incaricato che si aggira intorno ad € 1.500,00 oltre oneri di legge. Dovrà essere comunicata la fine lavori ed eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale per riportare esattamente la planimetria dello stato attuale dell'unità immobiliare che oggi presenta lievi differenze planimetriche al di là della parete di divisione di cui sopra già rappresentata nella planimetria catastale. Entro 15 giorni dalla Comunicazione della fine lavori dovrà essere depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità a cura di un tecnico competente il cui onorario si aggira intorno ad € 800,00 oltre oneri sulla parcella ed € 75,00 di diritti del Comune di Mezzanego. Alla Segnalazione Certificata di Agibilità andranno allegati alcuni documenti già allegati alla SCA parziale prot. n. 6212 del 23/12/2019, ovvero il collaudo statico, la dichiarazione congiunta integrativa della Legge 10 e la nuova documentazione ovvero le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e di riscaldamento, mentre per l'impianto idrico, che è stato eseguito, potrebbe essere utilizzata la dichiarazione già allegata alla SCA prot. 6212 ed infine la variazione catastale a rettifica che riporterà l'esatta configurazione dell'appartamento per € 500,00 oltre oneri sull'onorario del tecnico incaricato ed € 50,00 di diritti dell'Agenzia delle Entrate. Sarà inoltre necessario provvedere a redigere la variazione catastale della cantina in quanto l'Agenzia delle Entrate attualmente richiede di accatastare le cantine separatamente dalle unità immobiliari. Il costo è analogo a quello dell'appartamento.



Le dichiarazioni di conformità saranno rilasciate dalle ditte che eseguiranno le opere di ultimazione impiantistica. Per quanto riguarda i tempi :

- la presentazione della CILA in Sanatoria non necessita di risposta da parte del Comune, se non per l'assegnazione del numero di protocollo, ma solo di tempi tecnici per istruire la pratica che potrebbero aggirarsi intorno a 30 giorni dall'affidamento dell'incarico, a condizione di avere già individuato e designato la ditta e/o le ditte esecutrici delle opere mancanti.

I costi accessori per poter eseguire le opere, ossia la deroga acustica di cantiere, il coordinamento della sicurezza in fase esecutiva pari al 3% ca. sull'importo delle opere da eseguire, non vengono contemplate dalla scrivente in quanto non fanno parte dei costi strettamente connessi alla regolarizzazione amministrativa -urbanistica e il precedente Ctu dovrebbe averne tenuto conto nella stima dell'immobile;

- per la fine lavori della CILA e la variazione catastale si indicano 15 giorni

- per la Segnalazione di Agibilità Certificata i tempi tecnici sono 15 giorni dalla comunicazione della fine lavori a condizione di avere tutta la documentazione utile (certificazioni di conformità e documenti già depositati con la precedente SCA) per poter depositare la segnalazione e non incorrere in sanzioni per deposito tardivo.

3.4. Tempi, moduli procedurali e costi per la relativa regolarizzazione

Si riporta il riepilogo con indicazione dei tempi, costi e pratiche per regolarizzare l'appartamento interno 5 dal punto di vista amministrativo, urbanistico e catastale e la cantina n.5 per il catasto.



Elenco pratiche edilizie, tempi, costi ed emende per regolarizzare l'appartamento int. n. 5 sino a giungere all'Agibilità

Tipologia pratica	Costi tecnici incaricati	IVA 22% su onorario tecnico	Cassa Previdenza su onorario tecnico	Diritti Comune di Mezzanego e/o Agenzia Entrate	Emende	Tempi
CILA in Sanatoria e di completamento	€ 1.500,00	€ 330,00	€ 60,00	€ 100,00	€ 1.000,00	30 giorni per istruire e depositare la pratica
Fine lavori CILA						a lavori ultimati
Variazione catastale di rettifica int.5	€ 500,00	€ 110,00	€ 20,00	€ 50,00		a fine lavori della CILA, si calcolano 15 giorni per istruire la pratica e depositarla
Variazione catastale cantina n.5	€ 500,00	€ 110,00	€ 20,00	€ 50,00		a fine lavori della CILA, si calcolano 15 giorni per istruire la pratica e depositarla
Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 800,00	€ 176,00	€ 32,00	€ 75,00		Entro 15 giorni dalla fine lavori della CILA per non incorrere in sanzioni
totale per voci	€ 3.300,00	€ 726,00	€ 132,00	€ 275,00	€ 1.000,00	
totale generale	€ 5.433,00					

Il totale generale che ricomprende l'onorario del tecnico incaricato, l'Iva al 22% ed il 4% di Cassa previdenza sulle parcelle del tecnico, i diritti del Comune di Mezzanego per la CILA e per la SCA, i diritti dell'Agenzia delle Entrate per le variazioni catastali, la sanzione per la presentazione della CILA ammonta ad € 5.533,00. Si indica anche l'importo forfettario di € 500,00 in capo all'interno 5 relativo alla regolarizzazione della pratica per il muretto esterno condominiale (rif. CILA 3823/2019), importo eventualmente da aggiungere ad € 5.433,00.

Ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice e nella speranza di essere stata esaustiva, la scrivente si rassegna e resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

In fede

Genova, li 29 dicembre 2023



la C.t.u.

arch. Lucia Di Summa

