

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO CIVILE R.G.E. N° 538/2021



GIUDICE ESECUTORE DR. ENRICO ARDITURO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



CASTELLO FINANCE S.R.L

CONTRO

PREMESSA

La sottoscritta, arch. Emilia Cardito, in adempimento al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E. dr. Enrico Ardituro, in data 24/10/2022 depositava il proprio elaborato peritale.

All'udienza del 18.04.2023, sostituita dal deposito in telematico di note scritte, esaminati gli atti e documenti di causa, l'Ill.mo G.E., dott.ssa Maria Luisa Buono, rilevava che la scrivente, nella propria perizia, aveva così relazionato:

“Si precisa che dalla visura storica si evince che, con pratica n. 475860 in atti dal 12.07.2001 Fusione-Istanza I/ 9809/2001 (9379.1/1996), si è operata catastalmente la fusione degli immobili staggiti. Orbene, quest'ultima modifica, avvenuta in assenza di titolo e in considerazione di un'istanza di condono in corso, risulta, oltre che illegittima, possibile causa di decadenza dell'istanza di condono presentata. Infatti esiste un fermo principio per cui è preclusa l'esecuzione di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono, in quanto la normativa sul condono edilizio postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, nuove opere ad eccezione di quelle dirette a garantirne l'integrità e la conservazione (Cons. di Stato n. 4743/2020, n. 1929/2020 e n. 4386/2014). Durante il periodo della pendenza della domanda di condono non è consentito alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena il diniego e archiviazione della domanda di condono (Cons. di Stato n. 470/2020). Pertanto ai fini dell'itinere delle istanze di condono presentate si dovrà procedere all'annullamento della variazione catastale di fusione ripristinando gli originari subalterni conformemente a quelli presenti agli atti del condono, tuttavia, laddove non fosse possibile detto annullamento, si dovrà procedere alla registrazione degli immobili con due distinti subalterni



e darne comunicazione all'ufficio condono della variazione, per ripristino della situazione pregressa, con i nuovi identificativi catastali."

Ciò premesso l'Ill.mo G.E. ritenendo necessario che la scrivente verificasse preliminarmente la fattibilità delle soluzioni prospettate e relazionasse entro 30 gg rimettendo al GE ogni ulteriore determinazione, rinviava all'udienza del 20.09.2023 onde consentire all'esperto stimatore di risolvere la problematica evidenziata in parte motiva.

RELAZIONE PER CHIARIMENTI

Al fine di fornire le opportune precisazioni, la scrivente, previo appuntamento con il front-office e successivamente con il dirigente dell'ufficio condono, in persona del dr. , il giorno 27.04.2023, si recava presso gli uffici competenti per ottenere le informazioni utili a relazionare sui chiarimenti richiesti dall'Ill.mo G.E.

All'esito dell'incontro suddetto, seppur non sono state fornite attestazioni per iscritto in merito alle problematiche evidenziate, si è giunti alla conclusione che nell'attesa che l'amministrazione si esprima sulla richiesta di condono, non solo è lecito proseguire i lavori ma sarebbe anche possibile compiere nuovi abusi che non inficino la validità dell'istanza di sanatoria presentata.

Dette circostanze sono confermate dalla sentenza n. 3943 con la quale i Giudici della Sez. Sesta del Consiglio di Stato, hanno ricordato che, seppure secondo quanto previsto dall'art. 35 della Legge n. 47/1985 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) il presentatore dell'istanza di concessione o autorizzazione in sanatoria è autorizzato esclusivamente alla realizzazione di lavori di completamento con assunzione del rischio da parte di chi li effettua, nel caso di rigetto della domanda di condono, resta il fatto che

"in mancanza di una espressa norma di divieto, la realizzazione di detti interventi non può da sola giustificare il diniego del condono, occorrendo verificare se essi hanno inciso in modo radicale sui beni oggetto del condono impedendo all'amministrazione di valutare, per la diversità degli immobili, la sussistenza dei presupposti per la concessione del condono".

Nel caso in cui il soggetto che ha presentato la domanda di condono ha realizzato interventi non di rifinitura ma nuovi e diversi rispetto a quelli oggetto della richiesta di sanatoria, le opere realizzate dopo la presentazione della domanda di condono possono condurre al rigetto della domanda stessa ovvero all'applicazione delle sanzioni previste in caso di accertata "autonoma" abusività.

Per questo motivo, secondo l'iter illustrato dall'ufficio condono, l'amministrazione comunale dovrà da un lato, verificare se sussistono i presupposti per il condono delle opere "originariamente"



realizzate, dall'altro, accertare la natura degli interventi successivi posti in essere successivamente ed applicare in relazione ad essi le sanzioni demolitorie o pecuniarie previste dalla legge.

Tuttavia, nel caso in esame, è stato appurato, con l'ausilio del personale addetto al rilascio delle concessioni in sanatoria, che gli interventi successivi, singolarmente considerati, non hanno inciso in maniera radicale sugli immobili oggetto delle domande di condono tanto da rendere oggettivamente impossibile il loro esame. Tali interventi, consistenti nella realizzazione del vincolo di pertinenza tra gli immobili oggetto delle istanze presentate, per la loro autonoma identificazione, non impediscono una valutazione di quelli originariamente oggetto delle domande di condono che non sono variati nella loro conformazione e consistenza. Dunque le suddette modifiche non incidono sull'eventuale rilascio del provvedimento sanatorio.

Ritenendo di aver adempiuto al chiarimento richiesto, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione

Napoli 10.05.2023

L'esperto stimatore

Arch. Emilia Cardito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

