studio tecnico antonelli
dal 1963

Trento, lì 20/07/2026

Ill. ma Sig. ra Giudice
Dott. ssa Francesca Arrigoni
Tribunale Ordinario di Mantova

Oggetto: E.I. 130/2025 -
Risposta alle Vs. richieste di precisazioni del 07/06/2026 e 07/07/2026.

Ill.mo Sig. Giudice rispondo alla nota del professionista delegato alla vendita ed a quella dell' Avv.

In data 18/06 mi sono recato presso l' U.T. del Comune di Suzzara per un confronto con il funzionario preposto all' edilizia privata Arch. Solera, abbiamo esaminato i pochi atti edilizi rinvenuti in Comune, a seguito della mia richiesta di Accesso agli Atti, che sono: Autorizzazione edilizia n. 243/1968 con elaborati grafici, Autorizzazione all' Abitabilità del 18/08/1970 e le planimetrie catastali del 1971.

Visti gli atti entrambi abbiamo convenuto che la costruzione dell' immobile fu realizzata già come si trova oggi, in quanto non sarebbe stato possibile apportare modifiche così sostanziali in corso d' opera con particolare riferimento alle strutture portanti.

Infatti l' ***Autorizzazione all' Abitabilità del 1970, accerta la conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato,*** con tanto di nominativi dell' Uff. Sanitario e del Geom. Comunale, circostanza che fa pensare non sia stata rinvenuta o andata persa una pratica edilizia di "variante" e successiva a quella del 1968.

Proprio con l' Autorizzazione all' Abitabilità è possibile avvalersi all' art. 34 – ter comma 4 del DPR 380/2001, introdotto dalla L. 105/2024, "Decreto Salvacasa", che prevede che le parziali difformità sono soggette alla disciplina delle tolleranze costruttive, di cui all' art. 34 – bis, i commi 1, 1 – bis e 2, potendo essere regolarizzate con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le Amm.ni competenti e secondo la normativa di settore.

Inoltre l' Autorizzazione Edilizia essendo del 1968, non rientra nel Regolamento Edilizio del Comune di Suzzara del 1970, che introdusse la detrazione dal computo volumetrico e quello della superficie lorda, come le superfici destinate a porticati, autorimesse, volumi tecnici ecc., pertanto nella fattispecie, non si configura alcun aumento di volumetria e/o di superficie lorda.

Infine anche le planimetrie catastali del 1971, sono conformi allo stato dei luoghi, tranne alcune difformità poi sanate con la redazione di nuove planimetrie predisposte dal sottoscritto, confermando che la costruzione fu realizzata fin dall' inizio nell' attuale configurazione.

sede legale 46100 mantova via conciliazione 11 – sede operativa 38123 trento via stella 11/a – tel. 3450567975 – 0461 521993
c.f. NTNDRA60H29E897S – p.i. 02209550207 – e mail: studiotecnicoantonelli1@gmail.com – pec: dario.antonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20be1b29675f5c02b34c856208308e49

studio tecnico antonelli
dal 1963

In risposta ai quesiti del professionista delegato alla vendita si precisa che:

a) le procedure necessarie, come precedentemente indicato, sono quelle previste dall' art. 34 – ter comma 4 e art. 32 – bis del DPR 380/2001;
b) per quanto concerne i costi oblativi da sostenere, che l' Amm.ne Comunale potrebbe richiedere in sede di presentazione di titolo abilitativo, ad oggi non sono determinabili, vedi risposta all' Avv.
c) è possibile presentare due pratiche edilizie distinte, ammesso che gli acquirenti lo vogliano vista la presenza dell' Abitabilità.

In risposta alle osservazioni dell' Avv.

d) per le procedure vedasi quanto risposto ai quesiti del Professionista delegato alla vendita ai punti a e b;
per quanto inerente la decurtazione del 40% che ad una lettura sommaria potrebbe sembrare eccessiva e come forse l' Avvocato non ha considerato, si precisa che gli oneri di regolarizzazione urbanistica non riguardano solo quanto dovuto al Comune, ma occorre produrre anche e soprattutto le necessarie certificazioni di conformità degli impianti, (Dico), come previsto dal D.M. 37/08 e s.m.i., ovvero, conformità impianti elettrici, impianti radiotelevisivi, antenne ed elettronici, impianti di riscaldamento, climatizzazione ecc., impianti idrici e sanitari, impianti per il trasporto e l' utilizzazione del gas ed evacuazione fumi.
Ovviamente ciò comporta i sopralluoghi di tecnici abilitati in modo tale da verificare la conformità degli impianti alla normativa vigente, in caso contrario e come questo può essere il caso, dovranno essere messi a norma con interventi eseguiti da ditte specializzate, le quali poi rilasceranno le varie Dichiarazioni di Conformità con gli allegati obbligatori previste dalla normativa vigente, i cui costi complessivi al momento non possono essere noti.

Inoltre per quanto concerne il 2° paragrafo dell' Avv. si fa presente che nell' allegato n.5 della Perizia, " Atti Comune di Suzzara", sono indicate negli elaborati grafici le principali dimensioni planimetriche dell' immobile, in più per riportare le difformità sugli elaborati grafici ed anche per redigere le nuove planimetrie catastali, si è provveduto a rilevare l' immobile.

Per quanto inerente il 3° e 4° paragrafo le osservazioni sono irrilevanti per quanto precedentemente scritto.

Distintamente
(Arch. Dario Antonelli)

architetto DARIO ANTONELLI
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova
n. 196
- sez. A -

Si allegano:
- All. n. 5 " Atti Comune di Suzzara "
- Estratto D.P.R. 380/2001

sede legale 46100 mantova via conciliazione 11 – sede operativa 38123 trento via stella 11/a – tel. 3450567975 – 0461 521993
c.f. NTNDRA60H29E897S – p.i. 02209550207 – e mail: studiotecnicoantonelli1@gmail.com – pec: dario.antonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20be1b29675f5c02b34c856208308e49