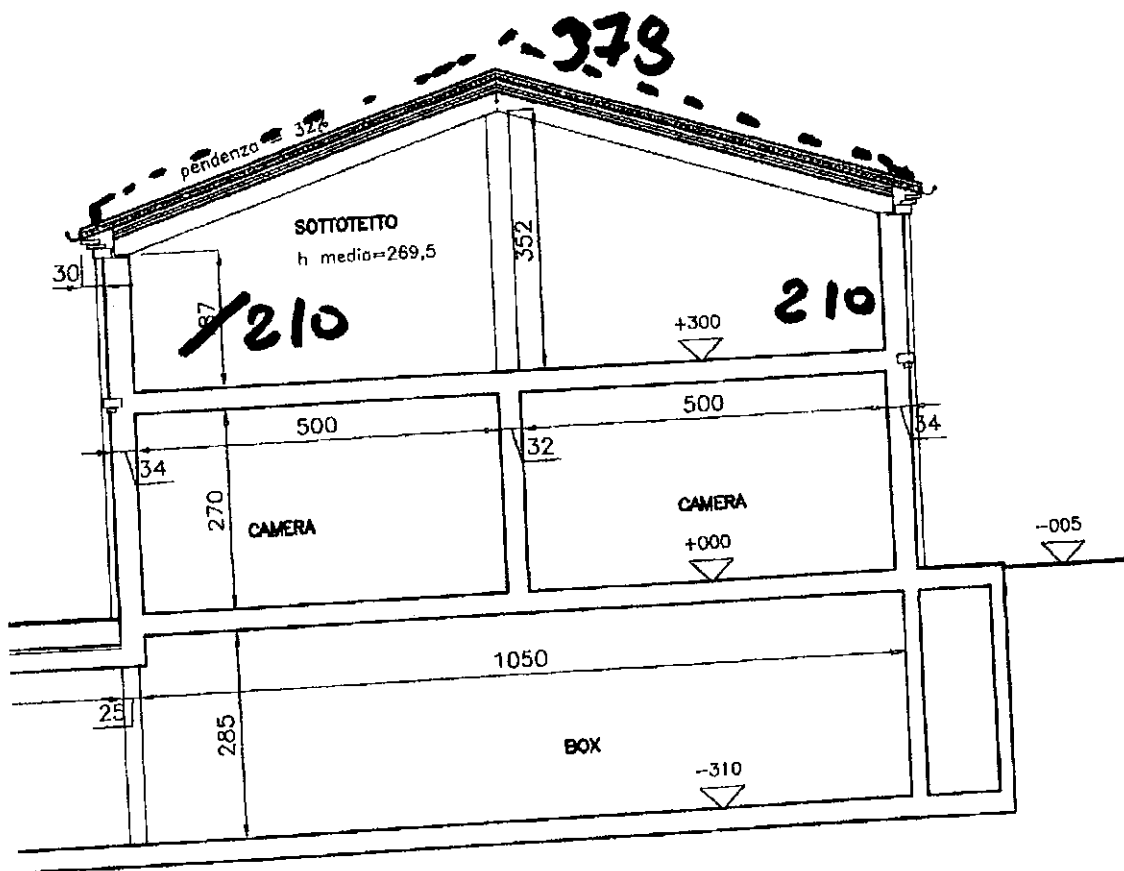


— ALTEZZE RILEVATO



TRASVERSALE



COMUNE DI VARANO BORGHI

Provincia di Varese

Via S. Francesco, 1 - P. IVA 00263100125
Tel 0332.960119 - Fax 0332.961749
e-mail: ed.privata@comune.varano-borghi.va.it



UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

Prot. n.

Egr. Arch ADRIANO DE BONI
Via Macchi 11
Caronno V. (VA)
Pec: adriano.deboni@archiworldpec.it

OGGETTO: Procedura esec. Imm 11/2023 - Tribunale di Varese per immobile sito a Varano Borghi via De Amicis 2 particella 1516-2260 fg 9
PROBLEMATICA DI NATURA URBANISTICO EDILIZIA SUL BENE OGGETTO DI PERIZIA ISTANZA PER VERIFICA POSSIBILE CONFORMAZIONE
Pratica edilizia n° 15/2004 e successive varianti
ESAME



Facendo seguito all'istanza pervenuta in data 26/08/2024 al prot. 7376, e richiamate le precedenti note comunali di pari oggetto, la CTU ipotizza due scenari che di seguito si riportano:

IPOTESI 1) art. 34 Testo Unico Edilizia con possibili VARIAZIONE ESSENZIALE - Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio e con variaz. Essez. NOTE: in relazione agli ultime modifiche di legge si può ipotizzare che il predetto volume fino al raggiungimento dell'altezza media di 270 cm sia stato oggetto di una conformazione di fatto (legittimo affidamento) in relazione alla successiva DIA che recuperava tale volume e quindi in forma "astratta" vi sia solo la quota eccedente da 270 a 293 cm da regolarizzare

CONDIZIONE DI CONFORMAZIONE DELL'ABUSO: art. 36 BIS DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' e relative sanzioni

IPOTESI 2) APPLICAZIONE DELL PRINCIPIO DELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE - art. 34 bis comma 1 bis lettera D

Preso atto che il volume del sottotetto, DI FATTO, è stato legittimato con la pratica di recupero (DIA 2008 di cui sopra), si potrebbe identificare sia il volume aggiuntivo che le diverse altezze entro la tolleranza del 5 % (coso in oggetto).

Prima di rispondere al quesito proposto (Codesto Spett. Ente identifichi la tipologia dell'Abuso realizzato, le condizioni di regolarizzazioni) è doveroso premettere quanto segue.

Benchè operi quale esercente un servizio di pubblica necessità, le valutazioni urbanistiche che compie il CTU di per sé non sono assistite da alcuna presunzione di veridicità, essendo sempre compito del Comune, nel contesto dell'attività prevista dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 27, ogni valutazione sulla qualificazione giuridica delle opere eseguite o da eseguire.

Tuttavia alla richiesta della CTU dovrebbe essere sempre unita la documentazione concernente la consistenza attuale dell'immobile in esame, vale a dire fotografie, elaborati grafici, relazione tecnico-descrittiva e tecnico-giuridica, che integrandosi a vicenda hanno lo scopo di fornirne una piena e corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile e consentire allo scrivente di acquisire tutti gli elementi per rispondere al quesito proposto. Le informazioni e i dati forniti dalla CTU sono invece privi dei contenuti certificativi a cui dovrebbe assolvere, limitandosi a delineare alcuni ipotetici scenari, ma certamente privi della funzione di fornire alla pubblica amministrazione le informazioni necessarie a consentire una qualificazione giuridica della fattispecie in esame.

Si ritiene pertanto di procedere –come per altro già fatto con le precedenti note comunali- fornendo le seguenti riflessioni:

IPOTESI 1)

In materia di recupero dei sottotetti il testo della L.R. 12/2005 in vigore fino al 13/01/2006 prevedeva che fosse possibile il recupero volumetrico dei sottotetti esistenti all'entrata in vigore della Legge, definendo come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali fosse stato eseguito almeno il rustico e completata la copertura..

Dal 14/01/2006 il testo fu modificato prevedendo che il recupero volumetrico del piano sottotetto di edifici realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, o di segnalazioni certificate di inizio attività presentate successivamente al 1° dicembre 2005, potesse essere richiesto solo decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità. Poi ridotti a 3 anni con legge regionale n° 15/2017.

Il PDC rilasciato in data 29/06/2005 prevedeva la realizzazione di un edificio ad un piano fuori terra con soprastante "piano" sottotetto non agibile e non raggiungibile, avente altezza media di metri 2,695 interamente escluso dal computo del volume insediabile.

In data 08/02/2008 fu presentata una Denuncia di Inizio Attività per il recupero abitativo del sottotetto.

Ciò premesso, si ipotizzano alcuni scenari sulla scorta delle informazioni fornite dalla CTU circa la data di esecuzione delle opere abusive (non puntualmente indicata):

- A) Nel caso in cui le opere abusive (sopraelevazione della copertura e opere accessorie) fossero state commesse prima della presentazione della DIA del 08/02/2008, si aderisce al costante orientamento della giurisprudenza secondo cui *ulteriori interventi su immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illegittimità dal manufatto principale, al quale ineriscono strutturalmente*. Pertanto qualsiasi intervento (quindi anche quelli dichiarati con DIA del 08/02/2008) effettuato su una costruzione realizzata in difformità, anche se non ancora accertata, costituisce ripresa dell'attività delittuosa originaria, perchè ogni categoria di intervento edilizio presuppone che l'edificio sul quale si interviene sia stato costruito legittimamente. In detto caso ci troveremmo nella casistica di variazione essenziale di cui all'art 32 del D.P.R. n°380/2001 e art. 54 della L.R. n°12/2005 in quanto il sottotetto ha assunto dimensioni geometriche tali da essere considerato volumetrico in tutta la sua consistenza attuale (e non solo per la parte eccedente quella assentita con PDC del 29/06/2005). Al fine di valutare i presupposti di sanabilità di cui all'art 36-bis del DPR 380/2001 occorre però che la CTU produca le verifiche grafiche ed analitiche circa la conformità dell'intervento ai parametri stabiliti dalla disciplina urbanistica vigente nonché alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso.
- B) Nel caso in cui le opere abusive fossero state commesse dopo la presentazione della DIA del 08/02/2008 (ma ancora in fase di efficacia della stessa), si osserva che le disposizioni regionali in materia di recupero abitativo dei sottotetti (art. 64 l. r. n. 12/2005) sono norme derogatorie e come tali vanno applicate in modo rigoroso. Pertanto nell'ipotesi che si intervenga su un sottotetto esistente che abbia altezze già superiori ai parametri di legge (come il caso che ci occupa) non è ammesso (e non sarebbe nemmeno necessario) consentire nessuna ulteriore modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, in quanto i requisiti di legge di cui all'art. 63, comma 6, e cioè l'altezza media ponderale di mt. 2,40, sarebbe già garantita dall'esistenza di un sottotetto (assentito

con il PDC del 29/06/2005) avente altezza media ponderale già superiore (metri 2,695) ai minimi di legge (metri 2,40). In questo caso le modifiche attuate escluderebbero il regime derogatorio dell'art 64 della Lr 12/2005 e farebbero ricadere l'eventuale sanabilità nella fattispecie di cui all'art 36-bis del DPR 380/2001, sempre che la CTU dimostri la conformità dell'intervento ai parametri stabiliti dalla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso attraverso la produzione di specifiche verifiche grafiche ed analitiche.

- C) Nel caso in cui le opere abusive fossero state commesse dopo la fine dei lavori della DIA del 08/02/2008, (ipotesi altamente improbabile che l'ufficio ritiene di escludere e/o comunque di dover verificare ed il cui onere probatorio ricade in capo al richiedente) il volume abusivo sarebbe quello realizzato in eccesso quale differenza tra quello "assentito" con DIA del 08/02/2008 e quello realizzato. Al fine di individuare la qualificazione giuridica dell'abuso e il conseguente regime sanzionatorio oltre all'eventuale sanabilità, la CTU -anche in questo caso- dovrebbe produrre le verifiche grafiche ed analitiche per dimostrare i presupposti di sanabilità di cui all'art 36-bis del DPR 380/2001.

Nei casi A) e B) ove non ricorrano le condizioni di cui all'art 36-bis del DPR 380/2001, si verte nell'ipotesi di rimozione delle variazioni essenziali commesse senza titolo o in alternativa -ove ne ricorrano i presupposti- all'emissione della sanzione di cui all'art 33.2 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

Nel caso C), ove dalla ulteriore documentazione che dovrebbe produrre la CTU venissero escluse le fattispecie di cui all'art 32 del D.P.R. n°380/2001 e art. 54 della L.R. n°12/2005 dovranno essere valutati i presupposti di sanabilità di cui all'art 36-bis del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., oppure diversamente di rimozione delle difformità, o in alternativa -ove ne ricorrano i presupposti- all'emissione della sanzione ex art 34.2 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. Diversamente si verterebbe nelle ipotesi di cui ai precedenti punti a) e B).

IPOTESI 2)

Per quanto precedentemente argomentato e dai dati forniti dalla CTU si ritiene di escludere ogni fattispecie di cui all'art. 34-bis del D.P.R. n°380/2001.

A disposizione per ogni chiarimento in merito si porgono cordiali saluti.

Varano-Borghi li 10 settembre 2024

f.to Il Responsabile dell'Area Tecnica

(Geom. Gionata BALDERI)



documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate

U
COMUNE DI VARANO BORGHI
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0007796/2024 del 10/09/2024
Firmatario: Gionata Balderi