

**Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Espropriazione Immobiliare - Procedimento Esecutivo n°1017/95

promosso da **BANCA DEL POPOLO**

contro

Giudice ES. Dott.ssa VACCA C.t.u.: arch. Federico Passaro

**PREMESSA**

Il giudice dell'Esecuzione Dott.ssa VACCA all'udienza del 18/03/2005 nominava il sottoscritto Arch. Federico Passaro per il conferimento dell'incarico ; lo stesso dopo aver prestato giuramento, successivamente ritirava presso la cancelleria il carteggio con la relativa documentazione in copie fotostatiche.

Per l'espletamento del mandato, esaminati gli atti ed i documenti della procedura, constatato che gli estremi indicati nell'atto di pignoramento sono sufficienti ad identificare i beni pignorati ,previo avviso alle parti interessate con raccomandate n° 12155791383/4 n° 11899609035-7 del 15/04/2005, nonostante respinta dal destinatario in data 19/04/2005, il giorno 29 del mese di Aprile del c.a. alle ore 15,30 lo scrivente si è presentato sui luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Sul posto ha riscontrato la presenza del sig. [REDACTED] e della moglie [REDACTED] coniugi si sono resi disponibili per l'accesso ai luoghi al fine di eseguire la ricognizione unitamente al sottoscritto ed al collaboratore arch. Renato Cappello. Così come descritto nel verbale di sopralluogo nelle particelle **1311; 1312; 6220; della mappa urbana 3** di Partinico, *oggi risulta edificato un corpo di fabbrica costituito da 4 elevazioni f.t.*

Il sottoscritto C.T.U., ha proceduto alla ricognizione di ogni singola unità immobiliare , appuntando in fogli separati le consistenze nonché i volumi edificati

nelle particelle oggetto dell'esecuzione.

A completamento dell'operazione peritale a più riprese ,si è recato presso l'agenzia del territorio di Palermo ( servizio Catastale) alla ricerca di eventuali estratti del foglio di mappa, planimetrie catastali, visure elenco fabbricato ed variazioni che hanno generato le attuali unità immobiliari. In data 13\05\2005 ,presso l'ufficio Urbanistica del comune di Partinico ha consultato le attuali disposizioni del PRG confrontandole con quelle relative all'epoca della costruzione del secondo e terzo livello e contestualmente ha condotto indagini presso la *sezione concessioni edilizie del Comune di Partinico* al fine di verificare la situazione odierna relativa ad una eventuale richiesta di concessione edilizia in sanatoria riferita esclusivamente alla terza e quarta elevazione fuori terra ( piano secondo e terzo) ; E' stato verificato inoltre che l'appezzamento di terreno individuato al NCT di Partinico al foglio 10 part.IIa.278 anch'esso oggetto di esecuzione (meglio descritto nel fascicolo n 2) , è stato sottoposto ad esproprio da parte del comune di Partinico ed oggi l'area interessata risulta volturata e caricata come proprietà del comune di Partinico. In funzione quest'ultimo accertamento ,in data 24\05\2005 , sono state eseguite ricerche presso la conservatoria dei RR.II. al fine d ottenere conferme sullo stato patrimoniale della part. 278. Infine, si sono eseguite le pertinenti indagini di mercato degli immobili con caratteristiche similari a quelli in esame esistenti nella loro zona di ubicazione.

**FASCICOLO 1**

**-FABBRICATO VIA EMPEDOCLE ANGOLO VIA GERARDI E VIA CASTIGLIA**

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

- Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato oggi è identificato alla Mappa

Urbana 3 del comune di Partinico **part. IIa 1311; 1312; 6220** .

- Le particelle **1311; 1312; 6220** oggi trovano riscontro sia con la visura del foglio di mappa Urbana 3 Partinico eseguito in data 24\05\2005 che con le visure catastali eseguite in data 27-28\04\2005 .Le attuali unità immobiliari di piano terra , primo ,secondo e terzo che ricadono nelle particelle sopra dette sono il prodotto della fusione delle particelle originarie. Queste ,come documentate dalla visura n° PA 0155778 del 01\06\2005, hanno subito aggiornamenti tali da essere identificate con i seguenti dati :

**unità immobiliare piano terra**

- a) via castiglia n 74, piano terra , foglio M.U. , p.lle 1311 sub 7, 1312 sub 6, 6220 sub 7, cat C\2 , classe 7 , consistenza mq 60,00, rendita €. 133,25 ;
- b) via Gerardi n 35 ,piano terra , foglio M.U. , p.lle 1311 sub 8, 1312 sub 7, 6220 sub 8, cat C\3 , classe 6 , consistenza mq 38,00, rendita €. 44,39 ;

**unità immobiliare piano primo:**

- a) via empedocle n 32 , piano primo , foglio M.U. , p.lle 1311 sub 5, 1312 sub 4, 6220 sub 5, cat A\3 , classe 2 , consistenza vani 6,5, rendita €. 453,19 ;

**unità immobiliare piano secondo:**

- a) via empedocle n 32 , piano secondo , foglio M.U. , p.lle 1311 sub 6, 1312 sub 5, 6220 sub 6, in corso di costruzione ;

**unità immobiliare piano terzo:**

- a) via empedocle n 32 , piano terzo , foglio M.U. , p.lle 1311 sub 3, 1312 sub 2,

6220 sub 3, in corso di costruzione ;

**ORIGINE DELLA PROPRIETÀ:**

- Atto di **vendita** rogato dal Notaio Randisi di Partinico del 19\05\1976 rep 5311  
reg.to in Palermo il 24\5\1976 al n 9154 da potere di [REDACTED]

**SITUAZIONE A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO:**

*Si rileva la realizzazione di un corpo di fabbrica costituito da n 4 elevazioni fuori terra ,realizzato con struttura portante in cemento armato. La distribuzione e le dimensioni generali dell'immobile sono riportate nell'elaborato grafico prodotto dal sottoscritto ed allegato alla presente .*

**COMPOSIZIONE DEL FABBRICATO**

1. **unità immobiliare al piano terra** con accesso dall'androne del civico n°32 su via Empedocle e con ingresso diretto dal civico n°35-37-39 sua via Gerardi e con ingresso diretto dal civico 74 su via Castiglia. L'intera unità immobiliare possiede n 4 aperture carrabili con saracinesca dirette su strada ed una con portoncino su via Empedocle ; oggi è adibita in parte a magazzino , in parte ad autorimessa ed in parte a deposito di materiale per parrucchieria, non risulta locato ed è utilizzato dalla stessa famiglia [REDACTED]

**- DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI:**

Ampio magazzino parzialmente diviso con elementi in alluminio anodizzato e vetro, e porzioni con tramezzi in muratura . Esso possiede n° 4 aperture dirette su strada con annesso servizio wc ed ulteriore ingresso dall'androne del civico n 32 di via Empedocle. L'impianto elettrico è funzionante da adeguare ai sensi della L.46/90; Le condizioni generali di manutenzione sono pressoché sufficienti sia per lo stato dei prospetti esterni sia per lo stato degli infissi

ASTE GIUDIZIARIE.it

esterni in alluminio anodizzato delle superfici finestrate che dello stato  
manutentivo delle saracinesche; all'interno l'u.i. necessita di interventi di  
manutenzione straordinaria e ordinaria a causa di probabili infiltrazioni d'acqua  
provenienti per risalita dal terreno sottostante .

2. **unità immobiliare al primo piano** con accesso dall'androne del civico 32 di  
via Empedocle . Da questi, a mezzo di un corpo scala interamente allo stato  
grezzo si perviene all'unità immobiliare ; oggi è adibita ad abitazione primaria  
della famiglia [REDACTED]

- **DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI:**

Dalla porta di ingresso un articolato disimpegno corridoio consente da un lato,  
l'accesso al vano cucina tinello posto sulla via Empedocle con annesso  
balconcino ,dall'altro su via Gerardi l'accesso a 4 vani di cui uno con  
balconcino oltre un servizio wc\bagno. Infine senza superfici finestrate ,  
ritagliate all'interno del disimpegno, si riscontrano un piccolo ripostiglio ed un  
piccolo servizio wc secondario. L'impianto elettrico – idrico – fognario sono  
funzionanti ;Le condizioni generali di manutenzione sono pressoché sufficienti  
.Buoni gli infissi interni ed parzialmente quelli esterni.

3. **unità immobiliare al secondo piano** con accesso dall'androne del civico 32  
di via Empedocle. Da questi, a mezzo dello stesso corpo scala di cui al punto  
1), che si sviluppa interamente allo stato grezzo, si giunge al ballatoio di piano  
secondo anch'esso allo stato grezzo. L'unità immobiliare si trova totalmente  
allo stato grezzo , è costituita dalla sola struttura portante e dalOMPAGNAMENTO  
perimetrale sul quale sono state predisposte aperture per una futura  
collocazione di finestre e porte finestre; essa è stata realizzata in una seconda  
fase temporale non documentabile presumibilmente nel 1987 come dichiara il

sig. [REDACTED]

4. **unità immobiliare al terzo piano** con accesso dall'androne del civico 32 di via Empedocle. Da questi, a mezzo dello stesso corpo scala di cui al punto 1), che si sviluppa interamente allo stato grezzo, si giunge al ballatoio di piano terzo anch'esso allo stato grezzo. L'unità immobiliare si trova totalmente allo stato grezzo, è costituita dalla sola struttura portante, dalla *copertura mansardata* e dal *tompagnamento perimetrale* sul quale sono state predisposte aperture per una futura collocazione di finestre e porte finestre; essa è stata realizzata in una seconda fase temporale non documentabile presumibilmente **nel 1987** come dichiara il sig. [REDACTED]

**CONFINI-**

Il corpo di fabbrica risulta confinante con via Empedocle e proprietà aliena; con via Castiglia; via Gerardi e proprietà eredi [REDACTED]

**ASPETTO URBANISTICO RELATIVO ALLE OPERE REALIZZATE ABUSIVAMENTE**

**ANALISI SANABILITA' DELLE UU.II. UBICATE AL 2° E 3° PIANO**

**1. Indagine presso L' Ufficio tecnico del Comune di Partinico:** L'area su cui insiste il corpo di fabbrica sopra descritto da informazioni assunte presso la *sezione Urbanistica* ricade attualmente in *zona Centro Storico "A."* ( parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico.....) pertanto tutte le edificazioni sono sottoposte ai vincoli imposti dalla Soprintendenza ai BB CC ed AA nonché al rilascio del Nulla Osta dal Genio Civile. Per gli immobili ricadenti nel centro storico ,l'attuale regolamento edilizio del comune di Partinico ammette sinteticamente operazioni di risanamento conservativo ossia *opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazioni*, pertanto l'edificazione delle uu.ii. che insistono al secondo e terzo piano non hanno i

presupposti per l'ottenimento di una ordinaria concessione edilizia. Attualmente non risulta più possibile presentare la domanda di condono edilizio, se non nei casi di cui all'art. 40, comma 5.6 (trasferimenti di beni oggetto di procedure esecutive), della L. 47/85 aggiornata dalle successive modificazioni *introdotte sia dalla legge 13 marzo 1988, n. 68 che dalla legge 662 del 23/12/1996 art 2. Quest'ultima tuttavia risulta di difficile interpretazione al fine di stabilire se le ragioni di credito maturate in data posteriore all'entrata in vigore della legge 47/85 come citato all' art. 40 comma 5 e 6 ne consentano la sua applicazione.* (Sole 24 ore sezione norme e tributi Novembre 2000- avv Guido Alberto Inzaghi)

**2. Indagine presso l'ufficio del Genio Civile :** l'altezza del fabbricato, costituito da 4 elevazioni f.t. in rapporto alla larghezza della strada supera i limiti imposti dal regolamento edilizio Comunale. Ciò trova conferma anche dalla lettura del D.Interministeriale 24/68 n 1444 art 8 che si riporta testualmente : *per eventuali nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico* ). Tuttavia da informazioni ricevute dall'ing. Minafo in data 08/06/2005 , (tecnico preposto al territorio di Partinico presso l'ufficio del Genio Civile) si ritiene che, **solo se esistono gli estremi per l'applicabilità della sanatoria ai sensi delle leggi 47/85; 724/94 e 326/03** alle due unità immobiliari poste al secondo e terzo piano , l'Ufficio del Genio civile al fine di superare l'ostacolo dell'altezza del fabbricato come già sopra esposto ( D.Interministeriale 24/68 n 1444 art 8), applica le deroghe previste dall'**art 39 comma 17 della legge 724/94** e pertanto potrebbe rilasciare regolare nulla osta, salvo eventuali verifiche statiche strutturali ed adeguamento sismico che secondo le risultanze dei calcoli potrebbe coinvolgere la struttura a partire dalle fondazioni con considerevoli costi da sostenere. Infatti,



secondo quanto previsto dalla legge 724 art 39 comma 17 ai fini della determinazione delle norme tecniche per l'adeguamento antisismico dei fabbricati oggetto di potenziale sanatoria edilizia si applicano le norme di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, dei successivi decreti di attuazione, delle ordinanze, nonché dei decreti del Ministro dei lavori pubblici. In deroga ad ogni altra disposizione il progetto di adeguamento per le costruzioni nelle zone sottoposte a vincolo sismico di cui all'ottavo comma dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, può essere predisposto secondo le prescrizioni relative al miglioramento ed adeguamento degli edifici esistenti di cui al punto C.9 delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, allegate al decreto del Ministro dei lavori pubblici 24 gennaio 1986, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1986. A tal fine la certificazione di cui alla lettera b) del terzo comma dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, deve essere integrata da idonei accertamenti e verifiche.

**3. Indagine presso la Soprintendenza ai BB CC ed AA:** relativamente all'u.u.ii. di piano secondo e terzo edificate in Centro storico si pronunzierà ai fini di tutelare gli aspetti paesaggistici ed ambientali. L'approvazione della Soprintendenza è data ai fini della tutela ambientale e paesaggistica fermo restando l'obbligo dell'osservanza e del rispetto del regolamento edilizio ed ogni altra disposizione delle leggi urbanistiche vigenti. Riferimenti legislativi: legge 662 art 2 comma 43 e 46. Si segnala inoltre che, se il vincolo paesaggistico è entrato in vigore in data antecedente l'epoca di realizzazione delle due unità immobiliari in atto non documentabile, **si devono prevedere costi da sostenere relativi alle sanzioni per danno ambientale** che saranno determinati dall'ufficio del genio civile ed emanati con decreto assessoriale. Questi orientativamente variano tra il 2 e 6% del valore catastale dei beni



immobiliari.

**Concludendo**, ai fini della sanabilità delle uu.ii. di piano secondo e terzo, appurato che dalle informazioni assunte presso gli Enti preposti al controllo non è stato possibile ottenere sia conferme che diniego sulla sanabilità dei beni.

Valutato che le indagini sopra esposte si prestano a svariate interpretazioni e sono sempre soggette ad approvazioni o diniego da parte della Commissione edilizia che si costituirà all'uopo, considerato che le operazioni di abbattimento delle strutture di secondo e terzo piano si presentano alquanto complesse sia per l'ubicazione del fabbricato in rapporto alla larghezza delle strade ed in rapporto agli edifici circostanti sia perchè le stesse operazioni di demolizione potrebbero compromettere staticamente l'intero corpo di fabbrica, la scrivente ctu ritiene plausibile dare la preferenza alla potenziale sanabilità dei beni. Pertanto ai fini della regolarizzazione delle uu.ii con riferimento all'anno di **costruzione 1987** applicando la legge 724/94 art 39, sono stati previsti e computati i costi relativi agli oneri di urbanizzazione e alle oblazioni esposti nelle allegate schede **A1-A2-A3.**

**ANALISI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVA ALLE UU.II DI PIANO T. E 1°**

Il fabbricato, come già evinto dalla disamina degli atti catastali in origine era costituito da più corpi di fabbrica di varie altezze ricadenti nelle particelle **1311; 1312; 6220.** A seguito di progetto di ricostruzione presentato dalla ditta [REDACTED]

a firma del geom Corinto Giovanni, la Commissione Edilizia del comune di Partinico in data 29/11/1982 con verbale n 252/2 ne ha approvato la realizzazione consistente nella costruzione di due unità immobiliari che si sviluppano tra il piano terra ed primo con diverse destinazioni d'uso. Poichè presso l'UTc del comune di Partinico non è stato possibile al momento reperire la Concessione Edilizia riferita al progetto approvato, gli estremi della stessa sono

ASTE GIUDIZIARIE.it  
statì estrapolati dalla relazione notarile prodotta dal Notaio Lupo del 12/3/1999

che riporta i seguenti dati : atto di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del  
Comune di Partinico in data 19/10/1983 e trascritta in data 14/2/1984 ai nn  
7055/5858 rilasciata al sig [REDACTED] E' stato verificato inoltre

ASTE GIUDIZIARIE.it  
presso l'uff. tecnico del Comune di Partinico che le unità immobiliari di piano terra e  
primo sono sprovviste di abitabilità nonché di agibilità in quanto, non è stata  
inoltrata dalla ditta concessionaria la richiesta ai fini del rilascio delle stesse.

#### **ANALISI DELLA CONSISTENZA ATTUALE DEL CORPO DI FABBRICA**

Il rilievo del corpo di fabbrica eseguito ai vari livelli di piano , riporta le seguenti  
superfici computabili ai fini della stima commerciale:

- ❑ superficie complessiva dell'u.i. di piano terra estrapolata dalla planimetria  
catastale risulta mq : **117,84** compreso 1/2 dell'androne e il corpo scala  
interno ad essa;
- ❑ superficie complessiva dell'u.i. di primo piano estrapolata dalla planimetria  
catastale risulta mq : **124,40** oltre complessivi mq **7,20** di snr balconi da  
calcolare al 33% ed mq **9,00** ossia 1/2 dell'androne e il corpo scala interno ad  
essa da calcolare al 50%;superficie complessiva =mq **131,3**
- ❑ superficie complessiva dell'u.i. allo stato grezzo di secondo piano risulta  
circa mq : **125,00** oltre mq 15,00 di aggetti in calcestruzzo predisposti per la  
realizzazione di balconi;
- ❑ superficie complessiva dell'u.i. allo stato grezzo di terzo piano mansardato  
risulta mq : **125,00** oltre mq 15,00 di aggetti in calcestruzzo predisposti per  
la realizzazione di balconi;

#### **VALUTAZIONE DEL CORPO DI FABBRICA**

Dopo aver definito le caratteristiche tecniche, valutata la consistenza sia originaria

che attuale del corpo di fabbrica , verificato l'aspetto urbanistico-legislativo e la presunta sanabilità delle unità immobiliari di piano secondo e terzo , si può procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato. E' stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo consistente nell'applicare al parametro superficie commerciale il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quelli in esame ed ubicati nella stessa zona.

#### UNITÀ IMMOBILIARI PIANO TERRA E PRIMO

Considerando le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e conservazione, analizzando le richieste di mercato e la commerciabilità del bene in possessione di concessione edilizia si stima per ogni tipologia edilizia in esame il seguente valore di mercato:

1. valore mq dell'u. i. di piano terra potenzialmente agibile	€ 510,00 \mq
□ mq .117,84 .x €510,00=	€60.098,40
2. valore mq dell'u. i. di piano primo potenzialmente abitabile	€ 625,00 \mq
□ mq 131,30 x€. 625,00=	€82.062,50
<b>Valore venale commerciale</b>	<b>€. 142.160,90</b>

#### UNITÀ IMMOBILIARI PIANO SECONDO E TERZO

Pur essendo prive in atto di una legale commerciabilità essendo totalmente abusive, considerando le caratteristiche costruttive, presumendo la sanabilità delle stesse come sopra esposto, si stima per ogni tipologia edilizia in esame il seguente valore di mercato:

3. valore mq dell'u. i. di piano secondo stato grezzo	€ 260,00 \mq
□ mq .125,00 .x €260,00=	€32.500,00
4. valore mq dell'u. i. di piano terzo stato grezzo sotto tetto	€ 245,00 \mq

□ mq 125,00 x € 245,00 =

Valore venale derivato

€ 30.625,00

€ 63.125,00

#### CONCLUSIONI

##### **VALORE COMMERCIALE**

Riassumendo, si ritiene ragionevole adottare in forma prudenziale, come valore commerciale del corpo di fabbrica relativamente alle unità immobiliari di piano terra e primo, la somma in c.t. di **€ 142.000,00** diconsì € centoquarantaduemila\00.

##### **VALORE AGGIUNTO**

Nell'ipotesi che giunga a buon fine la sanabilità delle unità immobiliari di piano secondo e terzo si devono considerare i seguenti valori:

- A) valore dello stato grezzo delle strutture che sommano in c.t. **€ 63.000,00** diconsì euro sessantatremila\00.
- B) Spese totali presunte da sostenere ai fini della **recuperabilità delle uu.ii** di piano secondo e terzo allo stato grezzo escluso i costi per il completamento e le rifiniture delle stesse come specificato negli allegati "A1" "A2" "A3" sommano **€ 32.779,814** diconsì euro trentaduemilasettecentosettantanove\14
- C) Costi presunti da sostenere per l'affidamento dell'incarico a tecnico abilitato al fine di produrre alla Amministrazione Comunale la documentazione tecnica necessaria per il completamento dell'istruttoria compreso di relazione geologica, aggiornamenti e variazioni catastali ed istanze presentate presso l'Uff del genio civile e la soprintendenza ai BB CC ed AA. **€ 10.000,00**

**PALERMO 08\08\2005**

arch Federico Passaro

**FASCICOLO 2**

**APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN PARTINICO C.DA SAN CARLO**

quota pari ad 1/2 indiviso prop. [REDACTED]

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:**

Dalla disamina della documentazione in possesso, nonché dall'estratto di mappa prodotto in data 1/06/2005, di cui si allega copia informale, l'appezzamento di terreno originariamente identificato al fg. 10 part. 278, a seguito di esproprio, oggi è parte integrante della part.lla 1398 di proprietà del Comune di Partinico dove sorge il mercato ortofrutticolo comunale, fatta eccezione, come meglio specificato nella visura allegata, di uno spezzone residuo commercialmente senza alcun valore posto a ridosso del confine del Mercato Ortofrutticolo.

**VERIFICHE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.**

Da indagini svolte presso la conservatoria dei RR.II in data 24/5/2005 relativamente all'ultimo ventennio, non si registrano altri beni in possesso ad eccezione di un piccolo spezzone di terreno verificabile solo nell'estratto di mappa, senza alcun valore commerciale identificato oggi con la p.lla 1367. La p.lla 1367, è originata dalla p.lla madre n° 260 a seguito di frazionamento n 258622 del 14/6/2002 espropriata dal Comune di Partinico per mq 1.452,00 ai fini della realizzazione del già citato mercato ortofrutticolo. La restante parte della particella madre, oggi identificata con la p.lla n° 1369, è stata oggetto di vendita per mq 736,00 a seguito di atto pubblico rogato dal notaio Alfredo Morreale in data 19/07/1990.

**ORIGINE DELLA PROPRIETÀ:**

Pervenuta per successione in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]  
[REDACTED] nuncia di succezione n 121 vol. 332 trascritta il 5/12/1958 ai nn 31835

\27847. a favore di [REDACTED]

#### **ASPETTO URBANISTICO-**

Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica nonché da informazioni assunte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Partinico, l'area su cui insiste l'appezzamento di terreno ricade attualmente "all'interno del mercato ortofrutticolo".

Grazie alla gentile collaborazione dell'Ing. Gallo dell'UTC del Comune di Partinico, si è potuto constatare che in atto la part.lla 278 del foglio 10 oggi a seguito di frazionamento e catastazione, risulta di proprietà del Comune di Partinico ed è stata oggetto di esproprio da oltre un ventennio.

#### **CONCLUSIONI**

Esaminata la documentazione, si ritiene che l'appezzamento di terreno originariamente identificato al foglio 10 part. 278 oggi non è più in possesso dei sigg. [REDACTED] che pertanto lo stesso non rientra tra i beni oggetto dell'esecuzione.

Palermo 08\06\2005

arch. Federico Passaro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**leggi varie**

(comma 5: Le nullità di cui al secondo comma dell'art 40 non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa. comma 6 : Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.) In questo caso la domanda di condono può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento **purché le ragioni del credito per le quali si interviene o procede** siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 47/85.

1. Per le opere eseguite in aree sottoposte al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e al decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'articolo 15 della citata legge n. 1497 del 1939.
2. All'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 39, comma 7, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, al primo comma, il primo e il secondo



periodo sono sostituiti dai seguenti: "Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo e' subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta

di parere, esso si intende reso in senso favorevole".

37. All'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come modificato dall'articolo 14 del decreto-legge 23 febbraio 1995, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 marzo 1995, n. 85, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, dopo le parole: "volumetria iniziale" sono aggiunte le seguenti: "o assentita";  
b) al comma 1 l'ultimo periodo e' sostituito dai seguenti: "Il procedimento di sanatoria degli abusi edilizi posti in essere dalla persona imputata di uno dei delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale, o da terzi per suo conto, e' sospeso fino alla sentenza definitiva di non luogo a procedere o di proscioglimento o di assoluzione. Non puo' essere conseguita la concessione in sanatoria degli abusi edilizi se interviene sentenza definitiva di condanna per i delitti sopra indicati. Fatti salvi gli accertamenti di ufficio in ordine alle condanne riportate nel certificato generale del casellario giudiziale ad opera del comune, il richiedente deve attestare, con dichiarazione sottoscritta nelle forme di cui all'articolo 2 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale";

c) il comma 2 e' sostituito dal seguente:

"2. Il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi";

d) al comma 4, dopo il penultimo periodo, sono inseriti i seguenti: "Le citate sanzioni non si applicano nel caso in cui il versamento sia stato effettuato nei termini per errore ad ufficio incompetente alla riscossione dello stesso. La mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune comporta l'improcedibilita' della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.";

e) al comma 5, alla fine del terzo periodo le parole: "31 marzo 1995" sono sostituite dalle seguenti: "15 dicembre 1995, purché la domanda sia stata presentata nei termini";

f) al comma 6, primo periodo, le parole: "31 marzo 1995" sono sostituite dalle seguenti: "31 marzo 1996";

g) dopo il comma 10, e' aggiunto il seguente:

"10-bis. Per le domande di concessione o autorizzazione in sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987 sulle quali il sindaco abbia espresso provvedimento di diniego successivamente al 31 marzo 1995, sanabili a norma del presente articolo, gli interessati possono chiederne la rideterminazione sulla base delle disposizioni della presente legge";

h) al comma 11, secondo periodo, le parole: "Entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge" sono sostituite dalle seguenti: "Entro il 31 dicembre 1997";

i) al comma 13, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "Le regioni possono modificare, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 37 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, le norme di attuazione degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. La misura del contributo di concessione, in relazione alla tipologia delle costruzioni, alla loro destinazione d'uso ed alla loro localizzazione in riferimento all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni nonché alle loro caratteristiche geografiche, non puo' risultare inferiore al 70 per cento di quello determinato secondo le norme vigenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione. Il potere di legiferare in tal senso e'

esercitabile entro novanta giorni dalla predetta data; decorso inutilmente tale termine, si applicano le disposizioni vigenti alla medesima data";

l) al comma 14, primo periodo, dopo le parole: "che l'opera abusiva risulti adibita ad abitazione principale" sono aggiunte le seguenti: ", ovvero destinata ad abitazione principale del proprietario residente all'estero"; dopo il primo periodo e' aggiunto il seguente "La riduzione dell'oblazione si applica anche nei casi di ampliamento dell'abitazione e di effettuazione degli interventi di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 31, primo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457";

m) al comma 16, e' aggiunto, in fine il seguente periodo: "Se l'opera e' da completare, il certificato di cui all'articolo 35, terzo comma, lettera d), della legge 28 febbraio 1985, n. 47, puo' essere sostituito da dichiarazione del richiedente resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15";

n) al comma 18, le parole: "modificativi di quelli" sono sostituite dalle seguenti: "modificative di quelle";

o) alla tabella B le parole: "10.000 a m", riferite all'ultima tipologia di abuso, sono sostituite dalle seguenti: "10.000 a mq oltre all'importo previsto fino a 750 m<sup>3</sup>";

p) al titolo della tabella D sono soppresse le parole: "e degli oneri concessori" e la parola: "dovuti" e' sostituita dalla seguente: "dovuta"; alle lettere a), b) e c) sono soppresse le parole: "e degli oneri concessori".

38. I termini di uno o due anni di cui all'articolo 39, comma 4, quarto periodo, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, decorrono dalla data di entrata in vigore della presente legge. Le disposizioni di cui al penultimo periodo del comma 4 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, introdotte dal comma 37, lettera d), del presente articolo, relative alla mancata presentazione dei documenti, si applicano a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge. La domanda di cui al comma 10-bis dell'articolo 39 della citata legge n. 724 del 1994, introdotto dal comma 37, lettera g), del presente articolo, deve essere presentata entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

39. Ai fini della determinazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione ai sensi dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come modificato dall'articolo 14 del decreto-legge 23 febbraio 1995, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 marzo 1995, n. 85, sono fatti salvi il quinto e il sesto comma dell'articolo 34 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

40. Il mancato pagamento dell'oblazione nei termini previsti dall'articolo 39, comma 5, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, comporta l'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, da corrispondere entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

41. Il mancato pagamento del triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata nel termine previsto dall'articolo 39, comma 6, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, comporta l'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, da corrispondere entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

42. Nei casi di cui ai commi 40 e 41 il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria e' subordinato all'avvenuto pagamento dell'intera oblazione, degli oneri concessori ove dovuti e degli eventuali interessi sulle somme dovute.

43. All'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 39, comma 7, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, al primo comma, il primo e il secondo periodo sono sostituiti dai seguenti: "Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo e' subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, esso si intende reso in senso favorevole".

44. All'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 39, comma 7, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, dopo il secondo comma e' inserito il seguente:

"Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su immobili soggetti alle leggi 10 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, ed al decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, nonché in relazione a vincoli imposti da leggi statali e regionali e dagli strumenti urbanistici, a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche nonché dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali qualora istituiti prima dell'abuso, e' subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga reso entro centottanta giorni dalla domanda il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto dell'amministrazione".

45. Per le modalità di riscossione e versamento dell'oblazione per la sanatoria degli abusi edilizi sono fatti salvi gli effetti dei decreti del Ministro delle finanze in data 31 agosto 1994, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 207 del 5 settembre 1994, e in data 13 ottobre 1994, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 244 del 18 ottobre 1994, ad esclusione dei termini per il versamento dell'importo fisso e della restante parte dell'oblazione previsti dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724. Con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con i Ministri dei lavori pubblici e del tesoro, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge sono stabilite le modalità ed i termini per il versamento dell'oblazione per la definizione delle violazioni edilizie da parte dei soggetti non residenti in Italia. I suddetti termini per il versamento dell'acconto dell'oblazione sono fissati in trenta giorni dalla data di pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale; per la rateizzazione della restante parte dell'oblazione sono fissati rispettivamente a 60, 90, 120, 180 e 210 giorni dal versamento dell'acconto e per il versamento degli oneri di concessione allo scadere di trenta giorni dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto.

46. Per le opere eseguite in aree sottoposte al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e al decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'articolo 15 della citata legge n. 1497 del 1939.

47. Con decreto del Ministro del tesoro, di concerto con i Ministri delle finanze e dei lavori pubblici, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono modificate le modalità di rimborso delle differenze non dovute e versate a titolo di oblazione, definite dal decreto del Ministro del tesoro in data 19 luglio 1995, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 2 del 3 gennaio 1996. I soggetti che hanno presentato domanda di concessione in sanatoria entro il 30 giugno 1987, per la quale il sindaco ha espresso provvedimento di diniego, ed hanno riproposto la domanda ai sensi dell'articolo 39 della citata legge n. 724 del 1994, e successive modificazioni, per il medesimo immobile, possono compensare il credito a loro favore scaturito dal diniego della prima domanda di condono edilizio con il debito derivato dal nuovo calcolo dell'oblazione relativa alla domanda di condono inoltrata ai sensi del medesimo articolo 39. All'eventuale relativa spesa si provvede anche mediante utilizzo di quota parte del gettito eccedente l'importo di lire 2.550 miliardi e di lire 6.915 miliardi, rispettivamente per gli anni 1994 e 1995, derivante dal pagamento delle oblazioni previste dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724. La quota eccedente tali importi, versata all'entrata dello Stato, e' riassegnata, limitatamente alla misura necessaria a coprire gli oneri derivanti dai rimborsi previsti dal presente comma, con decreto del Ministro del tesoro, su apposito capitolo dello stato di previsione del bilancio dell'amministrazione competente.

48. I comuni sono tenuti ad iscrivere nei propri bilanci le somme versate a titolo di oneri concessori per la sanatoria degli abusi edilizi in un apposito capitolo del titolo IV dell'entrata. Le somme relative sono impegnate in un apposito capitolo del titolo II della spesa. I comuni possono utilizzare le relative somme per far fronte ai costi di istruttoria delle domande di concessione o di autorizzazione in sanatoria, per anticipare i costi per interventi di demolizione delle opere di cui agli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per interventi di demolizione delle opere non soggette a sanatoria entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché per gli interventi di risanamento urbano ed ambientale delle aree interessate dall'abusivismo. I comuni che, ai sensi dell'articolo 39, comma 9, della

legge 23 dicembre 1994, n. 724, hanno adottato provvedimenti per consentire la realizzazione di opere di urbanizzazione con scorporo delle aliquote, possono utilizzare una quota parte delle somme vincolate per la costituzione di un apposito fondo di garanzia per l'autorecupero, con l'obiettivo di sostenere l'azione delle forme consortili costitutesi e di integrare i progetti relativi alle predette opere con progetti di intervento comunale.

49. Per l'attività istruttoria connessa al rilascio delle concessioni in sanatoria i comuni possono utilizzare i fondi all'uopo accantonati, per progetti finalizzati da svolgere oltre l'orario di lavoro ordinario, ovvero nell'ambito dei lavori socialmente utili. I comuni possono anche avvalersi di liberi professionisti o di strutture di consulenze e servizi ovvero promuovere convenzioni con altri enti locali.

50. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in zone alluvionali; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

51. Non possono formare oggetto di sanatoria, di cui all'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come integrato dal presente articolo, le costruzioni abusive realizzate sopra e sotto il soprassuolo boschivo distrutto o danneggiato per cause naturali o atti volontari, fermi restando i divieti previsti nei commi quarto e quinto dell'articolo 9 della legge 10 marzo 1975, n. 47, e successive modificazioni.

52. Ai fini della relazione prevista dal comma 3 dell'articolo 13 del decreto-legge 12 gennaio 1988, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 marzo 1988, n. 68, i comuni riferiscono annualmente al Ministero dei lavori pubblici sull'utilizzazione dei fondi di cui al comma 48.

53. La tipologia di abuso di cui al numero 4 della tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, deve intendersi applicabile anche agli abusi consistenti in mutamenti di destinazione d'uso eseguiti senza opere edilizie.

54. I nuclei abusivi di costruzioni residenziali sanate o in corso di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, che non siano stati ancora oggetto di recupero urbanistico a mezzo di variante agli strumenti urbanistici, di cui all'articolo 29 della stessa legge, dovranno essere definiti dai comuni entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sulla base della normativa regionale specificamente adottata. In caso di inadempienza la regione, su istanza degli interessati ovvero d'ufficio, nomina un commissario ad acta per l'adozione dei necessari provvedimenti, con i contenuti e nei limiti dell'articolo 29 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

55. In caso di inadempienze, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, ai fini dell'attuazione di quanto previsto dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, su segnalazione del prefetto competente per territorio, ovvero d'ufficio, nominano un commissario ad acta per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di competenza del sindaco.

56. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive e' possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro dei lavori pubblici ed il Ministro della difesa.

57. A seguito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come integrato dai commi da 37 a 59, gli atti tra vivi la cui nullità, ai sensi dell'articolo 17 e del secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, non sia stata ancora dichiarata, acquistano validità di diritto. Ove la nullità sia stata dichiarata con sentenza passata in giudicato e trascritta, può essere richiesta la sanatoria retroattiva su accordo delle parti, con atto successivo contenente gli allegati di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, sempreché non siano nel frattempo intervenute altre trascrizioni a favore di terzi. Dall'imposta di registro calcolata sull'atto volto a determinare l'effetto di cui ai commi da 37 a 59 è decurtato l'importo eventualmente già versato per la registrazione dell'atto dichiarato nullo.



58. Gli atti di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati costruiti senza concessione edilizia sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultino gli estremi della domanda di condono con gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio nonché, per i fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'articolo 32, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dal comma 44 del presente articolo, l'attestazione dell'avvenuta richiesta alle autorità competenti dell'espressione del parere di cui alla citata disposizione. Verificatosi il silenzio assenso disciplinato dall'articolo 39, comma 4, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, nei predetti atti devono essere indicati, a pena di nullità, i seguenti elementi costitutivi dello stesso: data della domanda, estremi del versamento di tutte le somme dovute, dichiarazione dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli nei casi di cui al periodo precedente, dichiarazione di parte che il comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti nell'articolo 39, comma 4, della citata legge n. 724 del 1994. Nei successivi atti negoziali è consentito fare riferimento agli estremi di un precedente atto pubblico che riporti i dati sopracitati. Le norme del presente comma concernenti il contributo concessorio non trovano applicazione per le domande di sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987.

59. Le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n.

560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali.

60. L'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, è sostituito dal seguente:

"Art. 4. - (Procedure per il rilascio della concessione edilizia). - 1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo. I termini previsti al presente comma sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti.

3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

4. La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

6. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza

al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

7. I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

8. La facoltà di cui al comma 7 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 10 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

9. La denuncia di inizio attività di cui al comma 7 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

10. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del comma 7 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

11. Nei casi di cui al comma 7, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

12. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 11, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

13. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma 7 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in

corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

14. Nei casi di cui al comma 7, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

15. Nei casi di cui al comma 7, il sindaco, ove entro il termine indicato al comma 11 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacenti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

16. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

17. Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in materia di procedimento.

18. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano le proprie norme ai principi contenuti nel presente articolo in tema di procedimento.

19. Al comma 10 dell'articolo 10 del decreto-legge 18 gennaio 1993, n. 8, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 marzo 1993, n. 68, la lettera c) è sostituita dalla seguente: 'c) autorizzazione edilizia, nonché denuncia di inizio dell'attività, ad esclusione di quella per l'eliminazione delle barriere architettoniche, da un valore minimo di lire 50.000 ad un valore massimo di lire 150.000. Tali importi sono soggetti ad aggiornamento biennale in base al 75 per cento della variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;'.

20. L'ultimo comma dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 è sostituito dal seguente: 'Le leggi regionali stabiliscono quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, subordinare a concessione, e quali mutamenti, connessi e non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti siano subordinati ad autorizzazione'.

**61** Restano validi gli atti ed i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi ed i rapporti giuridici sorti sulla base dei decreti-legge 26 luglio 1994, n. 468, 27 settembre 1994, n. 551, 25 novembre 1994, n. 649, 26 gennaio 1995, n. 24, 27 marzo 1995, n. 88, 26 maggio 1995, n. 193, 26 luglio 1995, n. 310, 20 settembre 1995, n. 400, 25 novembre 1995, n. 498, 24 gennaio 1996, n. 30, 25 marzo 1996, n. 154, 25 maggio 1996, n. 285, 22 luglio 1996, n. 388, e 24 settembre 1996, n. 495.