A r c h i t e t t o
L A U R A G I U F F R I D A
Studio di progettazione e design
v.le M. Giardino, 31/a Sortino (SR) arch.lauragiuffrida@gmail.com
cell. 339/8640404 * 388/7560636 laura.giuffrida@archiworldpec.it

ONOREVOLE TRIBUNALE DI SIRACUSA
Ill.mo Sig. Giudice Istruttore **dott.sa Di Stazio**

Chiarimenti conformità catastale e regolarità edilizia immobile Priolo, via Marotta.
CTU [redacted] Tribunale di Siracusa, RG 2990/2013

La sottoscritta dott. Arch. Laura GIUFFRIDA, nominata CTU nella causa civile indicata in oggetto, in seguito alla richiesta disposta dal G.I. dott.ssa , disposto dal Tribunale di Siracusa, in data 13 giugno 2023, al fine di verificare quanto già disposto all'udienza del 17 maggio 2022, come riportato in verbale di udienza: *"...per le verifiche, in punto*
***1)** di attuale agibilità dell'immobile*
***2)** nonché di conformità allo stato attuale del bene alle planimetrie depositate al catasto*
(verifiche necessarie ai sensi dell'art. 29 co. 1 bis I n. 52 del 1985...)"

relaziona quanto segue.

In data 5 luglio 2023, previo avviso alle parti, si ritornava a Priolo Gargallo, in via Marotta n. 5, al piano terra, per verificare quanto richiesto dal Giudice, effettuando sopralluogo alla presenza della signora [redacted]
All'interno dell'immobile, si confrontava la planimetria catastale alla distribuzione planimetrica dell'appartamento di via Marotta con documentazione catastale acquisita.

Durante il sopralluogo effettuato alla data del 5 luglio 2023, si costatava che la distribuzione planimetrica dell'appartamento di via Marotta, in Priolo Gargallo, **è conforme quanto rappresentato nella planimetria catastale.**

Si verificava, altresì, **che non sussistono altri requisiti, per come previsto dalla normativa vigente di abitabilità/Agibilità** dell'appartamento, in riferimento alle condizioni di: Sicurezza Igiene Salubrità Risparmio energetico degli edifici Normativa impianti installati

In altre parole la verifica di idoneità abitativa la sussistenza delle condizioni di Agibilità già previste dall'art. 24 DPR 380/01.

Firmato Da: LAURA GIUFFRIDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 170c8f8

Il Consiglio di Stato ha chiarito i limiti del nuovo regime di Agibilità entrato in vigore col TUE **su vecchie costruzioni, come quella oggetto di verifica.**

...non può essere pretesa l'Agibilità ex art. 24 T.U.E. in relazione ad immobili realizzati prima dell'entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001 (cioè 30/06/2003) e non interessati da interventi edilizi successivi a tale data che ne giustifichino la richiesta/segnalazione.

Con l'entrata in vigore del DPR 380/01 le procedure di rilascio del certificato di Abitabilità (residenziali) e di Agibilità (non residenziali) sono state unite assieme nel nuovo procedimento di Certificazione di Agibilità (articolo 24 TUE). In seguito la procedura è cambiata in continuità nel DPR 380/01, divenendo soggetta a Segnalazione Certificata di Agibilità col D.Lgs. 222/2016.

Dunque, l'immobile in oggetto- a Priolo Gargallo, in via Marotta - è stato realizzato in data antecedente all' entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001 e non è stato interessato da interventi edilizi successivi a tale data, tali da giustificarne la richiesta.

OSSERVAZIONI ALLA PRIMA BOZZA DI RELAZIONE CTU, INVIATA ALLE PARTI CON PEC DEL 9 LUGLIO 2023

A seguito della trasmissione della prima bozza di relazione CTU, inviata alle parti con pec del 9 luglio 2023, pervenivano le seguenti osservazioni dal procuratore, avv. Gallo, che di seguito si riportano ed alle quali si risponde:

Firmato Da: LAURA GIUFFRIDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 170c8f8

Avv. Daniela Alba Maria Gallo Corso
Gelone n.7 – 96100 Siracusa
[redacted]

Osservazioni alla relazione tecnica

Giudizio iscritto al n.2990/2013 R.G.

***

Nell'interesse e quale difensore del Sig. [redacted] *vista la relazione trasmessa dal*

C.T.U. Arch. Laura Giuffrida in data 09.07.2023, si trasmettono le seguenti osservazioni.

OSSERVAZIONE N. 1 DEL PROCURATORE AVV. DANIELA GALLO

L'appartamento posto al piano terra dello stabile sito in Priolo Gargallo, Via Marotta n.5 è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Priolo Gargallo in data 11.04.1995, concessione depositata in atti.

Dalla data della detta concessione in sanatoria l'appartamento non ha subito alcuna modifica come conferma il C.T.U. il quale ha accertato la conformità dell'immobile alle planimetrie catastali e non ha fatto alcun riferime

nto ad ulteriori nuove opere.

RISPOSTA ALL' OSSERVAZIONE N. 1 DEL PROCURATORE AVV. DANIELA GALLO

L'agibilità di una casa indica che l'immobile rispetta le normative, nazionali e locali sulla sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati. Se l'immobile non ha queste caratteristiche non potrà essere abitato. Il futuro acquirente può chiedere al venditore, fin dal momento della stipula del contratto preliminare e in ogni caso al momento del contratto definitivo di compravendita, che gli venga esibito e consegnato il certificato di agibilità. Se manca il certificato o comunque l'immobile non presenta caratteristiche tali da assicurare la sicurezza, si può chiedere la risoluzione del contratto con obbligo da parte del venditore di restituire il prezzo e di risarcire i danni, se sussistenti.

Non è un certificato obbligatorio per legge, ma una buona prassi per l'acquirente onde evitare spiacevoli sorprese in un secondo momento.

Firmato Da: LAURA GIUFFRIDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 170c8f8

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere corredata da una serie di documenti, tra cui ritroviamo il **certificato di conformità degli impianti.**

L'impianto elettrico, di riscaldamento, di distribuzione del gas, l'impianto idrico e di scarico, l'impianto d'antenna, l'impianto parafulmine, **devono essere conformi alle norme di sicurezza previste per legge al momento della costruzione dell'immobile**.
Per l'impianto elettrico, si deve fare però una distinzione in seguito all'entrata in vigore della legge 46/90 che prevede l'obbligo di realizzare a regola d'arte gli impianti negli edifici. Così gli immobili costruiti dopo il 13 marzo 1990 (data in cui è entrata in vigore la legge) devono avere gli impianti eseguiti secondo la regola dell'arte.

L'impianto di terra è obbligatorio nelle abitazioni costruite dopo il 13 marzo 1990. Per quelli anteriori, era necessario eseguire alcuni adeguamenti minimi come l'installazione del cosiddetto "salvavita" e la sostituzione delle prese esistenti con quelle di sicurezza, che impediscono ad oggetti metallici sottili di venire in contatto con le parti interne in tensione.
Può accadere che per l'immobile che si vuole vendere i certificati sono stati persi o anche che non sono stati rilasciati In questi casi e solo per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del D.M. 37 del 2008 il certificato è sostituito da una dichiarazione di rispondenza, in cui si attesta che, in esito a sopralluogo ed accertamenti, gli impianti sono conformi alla normativa in vigore al momento della loro realizzazione.

Come per il certificato di agibilità, anche quello di conformità degli impianti non è obbligatorio nell'iter per la stipula della compravendita, ma è una buona prassi che le parti devono attuare sia per il venditore per non vedersi poi contestare in un secondo momento dall'acquirente la presenza di difetti o di impianti obsoleti, sia per l'acquirente onde evitare spiacevoli sorprese dopo l'acquisto della casa.
Un altro importante certificato richiesto obbligatoriamente dalla normativa nazionale è la **certificazione energetica degli edifici**. In origine era l'ACE (Attestato di Certificazione Energetica) poi **sostituito dall'APE** (Attestato di Prestazione Energetica), **il certificato che informa sulle qualità energetiche dell'edificio**

A misurare le qualità energetiche dell'immobile deve essere un tecnico abilitato che redige l'APE. Negli annunci di vendita o anche di locazione, si deve riportare l'Ipe, l'Indice di prestazione energetica e la classe energetica di riferimento contenute proprio nell'Ape. Durante la trattativa per la vendita della casa, quindi già durante la stipula del compromesso, il venditore deve rendere disponibile al potenziale acquirente l'attestato di prestazione energetica e lo consegna solo al momento della conclusione della vendita. In base al decreto legge n.63/2013, che ha sostituito l'ACE con l'APE, **sono nulli i contratti di compravendita, donazione e nuovi contratti di locazione senza l'allegazione dell'APE, a far tempo dal 6 giugno 2013.**

OSSERVAZIONE N. 2 DEL PROCURATORE AVV. DANIELA GALLO

Le condizioni in cui versa l'appartamento, peraltro non specificate dal C.T.U. , non sono conseguenza dei lavori abusivi realizzati e successivamente sanati, ma sono conseguenza del fatto che il detto appartamento, essendo posto a pianoterra, subisce fisiologici fenomeni di umidità di risalita resi più evidenti dalla circostanza che l'immobile non è ormai da diversi anni abitato e pertanto non è adeguatamente areato né sottoposto alla ordinaria manutenzione.

Firmato Da: LAURA GIUFFRIDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 170c8f8

RISPOSTA ALL' OSSERVAZIONE N. 2 DEL PROCURATORE AVV. DANIELA GALLO

Le condizioni sono quelle di un immobile edificato oltre quaranta anni fa, non interessato da interventi edilizi *"che ne giustifichino la richiesta"* e, conseguentemente- essendo, tra l'altro disabitato- non rispetta le prescrizioni relative alla conformità degli impianti, successivamente entrate in vigore.

OSSERVAZIONE N. 3 DEL PROCURATORE AVV. DANIELA GALLO

Ne deriva che le opere abusive successivamente sanate non hanno inciso sulla permanenza dei requisiti per l'abitabilità/agibilità dell'immobile il quale dovrà semmai essere oggetto di lavori di manutenzione ordinaria di tinteggiatura delle pareti e sanificazione dei servizi.

Siracusa, 20.07.2023

Avv. Daniela Alba Maria Gallo

RISPOSTA ALL' OSSERVAZIONE N. 3 DEL PROCURATORE AVV. DANIELA GALLO E CONCLUSIONI

Come ampiamente specificato, l'immobile dovrà essere adeguato alle recenti normative impiantistiche, che costituiscono presupposto imprescindibile al rilascio del certificato di agibilità prima di poter essere venduto, concesso in locazione o abitato, unitamente alla regolarità edilizia che non rappresenta, dunque, l'unico presupposto indispensabile alla vendita di un immobile.

Firmato Da: LAURA GIUFFRIDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 170c8f8

Si allegano alla presente relazione i seguenti allegati:

ALLEGATO N. 1 concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Priolo Gargallo in data 11/04/1995;

ALLEGATO N. 2 visura catastale immobile oggetto di divisione acquisita in data 29/06/2023;

ALLEGATO N. 3 planimetria catastale immobile oggetto di divisione acquisita in data 29/06/2023;

ALLEGATO N. 4 verbale di sopralluogo 05/07/2023;

ALLEGATO N. 5 osservazioni alla prima bozza di relazione CTU pervenute da parte del procuratore, avv. Gallo, in data 20/07/2023;

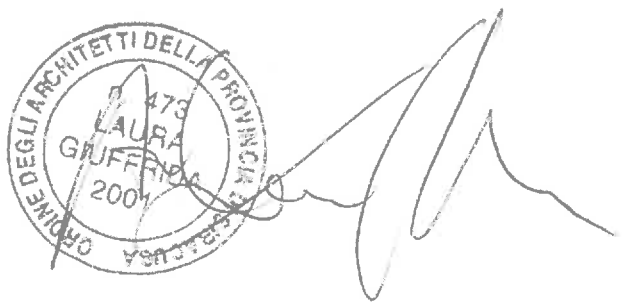
ALLEGATO N. 6 fotografie dell'immobile, effettuate al sopralluogo del 5 luglio 2023;

ALLEGATO N. 7 ricevuta trasmissione pec chiarimenti CTU del 9 luglio 2023.

- Spese esenti sostenute ed onorario richiesto.

10/10/2023

CTU
Dott Arch. Laura Giuffrida



Firmato Da: LAURA GIUFFRIDA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 170c8f8