

TRIBUNALE DI MESSINA II SEZIONE CIVILE

GIUDIZIO N. 435/2018 R.G.

Oggetto: **Relazione disposta dal giudice in data 07/03/2025:**

G.I.: Dott. Paolo Petrolo

1 - PREMESSA.

La presente relazione viene redatta su disposizione del Giudice Dott. Paolo Petrolo del 07/03/2025 con la quale lo stesso ha disposto che lo scrivente provvedesse a depositare dettagliata relazione nella quale motivi le ragioni fattuali con espresso richiamo delle normative applicabili al caso che ci occupa, a sostegno dell'insanabilità degli abusi inerenti agli immobili da porre in vendita e sull'improseguibilità delle operazioni di vendita con riferimento agli immobili stessi e chiarisse se gli abusi attinenti agli immobili di causa rientrano o meno nell'ambito di applicazione della legge 47/1985 (come contestato dall'avv. Pantano)

2 – RISPOSTA AI QUESITI

2.1 – IN MERITO ALLA NON SANABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'art. 31 della L. 1150 del 17/08/1942, modificato dall'art. 10 della L. n. 765 del 01/09/1967 recita *"Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco..."*

L'art. 21 della stessa L. 765 del 01/09/1967 dispone che *"le disposizioni della presente legge si estendono, in quanto applicabili, alle Regioni a Statuto speciale e alle province di Trento e di Bolzano salve le competenze legislative ed amministrative ad esse spettanti ai sensi dei rispettivi Statuti e delle norme di attuazione."*



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.it

P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu

La L. 10 del 28/01/1977, all'art. 1 prevede che *"Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco, ai sensi della presente legge."*, ed all'art. 4 recita che *"la concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e, nei comuni sprovvisti di detti strumenti, a norma dell'articolo 41-quinquies, primo e terzo comma, della legge medesima, nonché delle ulteriori norme regionali.."*

La L. 10 del 28/01/1978 è stata recepita, con alcune modifiche, in Sicilia con l'emanazione della L.R. 71 del 27/12/1978 (abrogata dalla L.R. 19/2020) che all'art. 36 recita *"Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al sindaco la concessione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione degli immobili..."*.

L'art. 5 della L.R. 16 del 10 agosto 2016 ha recepito con modifiche l'art. 10 del D.P.R. 380/01 che disciplina gli interventi soggetti a permesso di costruire. Il comma 1 del suddetto art. 5 stabilisce che *"Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: a) gli interventi di nuova costruzione;.."*

Il comma 1 dell'art. 12 del D.P.R. 380/01, recepito dinamicamente in Sicilia con l'art. 1 della L.R. 16 del 10 agosto 2016 stabilisce che *"Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente."*

Dalla superiore ricostruzione dell'evoluzione normativa sui titoli edilizi necessari all'edificazione o trasformazione urbanistica del territorio si evince che sin dal



01/09/1967 su tutto il territorio siciliano la fabbricazione di nuove costruzioni è subordinata al preventivo rilascio da parte del comune di licenza edilizia (fino al 28/01/1978) o concessione edilizia (fino al 10/08/2016) o permesso di costruire, in *conformità* alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

I fabbricati in oggetto sono stati costruiti in un periodo tra la fine degli anni ottanta ed i primi anni novanta in assenza di titolo edilizio e, dunque abusivamente.

Il caso in questione è, dunque, quello di costruzione in assenza di titolo edilizio. Ne segue che non può trovare applicazione nel caso in esame l'art. 36-bis del DPR 380/01 (introdotto dal D.L. 69/24 "Salva casa" convertito in L. 105/2024) recepito di recente in Sicilia dall'art. 16 della L.R. 27/24, che riguarda la possibilità di sanatoria per gli interventi eseguiti in parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire, in quanto gli immobili di cui trattasi sono realizzati in assenza di titolo edilizio.

Per tali casi l'unica ipotesi di sanatoria è contemplata dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 recepito dinamicamente in Sicilia a seguito dell'art. 16 della L.R. 27 del 18/11/24 che con l'art. 19 ha anche abrogato l'art. 14 della L.R. 16/2016 che recepiva con modifiche l'art. 36 del D.P.R. 380/01

Il comma 1 dell'art. 36, prevede che ***"in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla***



disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Gli immobili che ci occupano sono stato realizzati in assenza di titolo edilizio all'interno di "aree per attrezzature di interesse comune" del Piano di Zona Minissale del P.R.G. del Comune di Messina che ai sensi dell'art. 19 delle norme di piano sono destinate ad attrezzature di interesse comune quali quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie amministrative, per pubblici servizi....

Sempre ai sensi del suddetto art. 19, per tali aree non è prevista la realizzazione di abitazioni se non limitatamente alle famiglie degli addetti ai servizi stessi.

Ne segue che **l'intervento di edificazione degli immobili in questione non è conforme quantomeno alla disciplina urbanistica vigente**. L'assenza di tale conformità fa venire meno il presupposto per la presentazione di una domanda di concessione edilizia in sanatoria richiesto dal comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. 380 sopra riportato.

Né può applicarsi la possibilità di condono (cioè anche in assenza di conformità alla normativa urbanistica) ex L.47/85, 724/94 e 326/03 prevista per i trasferimenti di immobili derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 e ss.mm.i., essendo nel nostro caso le ragioni del credito successive all'ultimo condono edilizio (L. 326/03).

Ne consegue quindi la non sanabilità degli immobili in oggetto.

2.2 – IN MERITO ALL'IMPROSEGUIBILITÀ DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E ALL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA L. 47/85

Di seguito si riportano i commi 1 e 5 dell'art. 17 della L. 47/85 (ora art. 46 commi 1 e 5 del D.P.R. 380/01):

1. *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi*



ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'articolo 13. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù."

....

5. *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 13 della presente legge, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria."*

In sintesi il legislatore prevede la non trasferibilità degli immobili realizzati in assenza di titolo edilizio, salvo che gli stessi non pervengano per successione o da atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.

La ratio della legge è quella di non precludere al creditore le proprie ragioni e di evitare sotterfugi da parte del debitore che, realizzando opere abusive, sottrarrebbe alla procedura di esecuzione immobiliare il proprio bene.

Addirittura l'art. 40 della stessa, legge oltre ad escludere dalla nullità degli atti quelli di trasferimento di immobili derivanti da esecuzioni immobiliari, prevede pure la possibilità per l'aggiudicatario di accedere, entro il termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento, al condono edilizio e dunque di sanare anche abusi non conformi alla normativa urbanistica.

Non vi è dubbio quindi che gli immobili abusivi, anche se non sanabili possano essere messi in vendita nell'ambito di un'esecuzione immobiliare. E difatti è prassi dei tribunali porre in vendita forzata anche questo tipo di immobili, stimando il bene con il valore d'uso mediante il calcolo dell'accumulazione iniziale di rendita costante posticipata



limitata, cioè a dire una capitalizzazione dei canoni locativi prodotti dal bene nel periodo di vita presunta dello stesso.

Occorre capire a questo punto se la deroga alla non trasferibilità degli immobili prevista dall'art. 17 della legge 47/85 sia estendibile anche ai giudizi di divisione nascenti da procedure di esecuzione immobiliare.

A tal proposito si riporta un estratto di un articolo della Fondazione Italiana del Notariato (all. 01 – pag. 14) nel quale è riportato che *"...è opinione condivisa in alcuni tribunali che la ratio ispiratrice dell'articolo in commento – repressione del fenomeno dell'abusivismo – "ceda il passo" di fronte all'esigenza di non precludere al creditore la soddisfazione delle proprie ragioni, consentendo, quindi, una interpretazione estensiva della norma, già avanzata in dottrina, che include nel suo ambito applicativo la divisione giudiziale che si ponga in funzione strumentale rispetto alla procedura esecutiva, includendo, cioè nella espressione "atti derivanti dalle procedure esecutive immobiliari", oltre gli atti esecutivi in senso stretto, tutti quelli che sono comunque finalizzati alla prosecuzione della procedura esecutiva."*

E difatti le **Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione con la Sentenza n. 25021 del 7 ottobre 2019** hanno chiarito che **"in forza delle disposizioni eccettuate di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985, lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo, che si renda necessario nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione cd. "endoesecutiva") o nell'ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione cd. "endoconcorsuale"), è sottratto alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dall'art. 46, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47."**



Di seguito si riportano degli estratti della motivazione della suddetta sentenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione:

"In sostanza, sulla base del vigente testo dell'art. 600 c.p.c., deve ritenersi che la liquidazione della quota di comproprietà indivisa su di un bene avviene, di norma, proprio tramite lo scioglimento della comunione su quel bene. La divisione del bene è, dunque, strutturalmente funzionale all'espropriazione forzata della quota..."

"Di ciò si trae conferma dal nuovo testo dell'art. 181 disp. att. c.p.c. (introdotto dal D.L. 14 marzo 2005, n. 35, art. 2, comma 3 ter, lett. f, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 maggio 2005, n. 80), che assegna al giudice dell'esecuzione - previa sospensione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 601 c.p.c. - la competenza funzionale alla trattazione del giudizio di divisione, da svolgersi secondo l'ordinaria disciplina di cui agli artt. 784 c.p.c. e segg..

Il legame di dipendenza strumentale del giudizio divisorio rispetto al procedimento espropriativo è poi confermato dalla speciale legittimazione ad agire per lo scioglimento della comunione che è riconosciuta al creditore procedente (ma anche all'interventore munito di titolo esecutivo); legittimazione che trova il proprio fondamento nel credito per la soddisfazione del quale l'azione esecutiva è esercitata, di tal che il giudizio di divisione dei beni pignorati non può essere iniziato e, se iniziato, non può proseguire ove venga meno in capo all'attore la qualità di creditore e, con essa, la legittimazione e lo stesso interesse ad agire (cfr. Cass., Sez. 3, n. 6072 del 18/04/2012).

In definitiva, contrariamente da quanto ritenuto dai giudici di appello, deve concludersi che il giudizio di divisione endoesecutiva non è affatto autonomo dal processo di espropriazione, ma si trova in rapporto di "strumentalità necessaria" rispetto ad esso."

"...8.4. - Rimane a questo punto da stabilire cosa debba intendersi per "atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali" (D.P.R. n. 380 del 2001, art.



46, comma 5) e per "trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali" (L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 5).

Nessuno dubita che la vendita forzata, posta in essere in sede di esecuzione immobiliare individuale o in sede concorsuale, sia sottratta alla generale comminatoria di nullità prevista per gli atti tra vivi, aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici, privi delle c.d. menzioni urbanistiche.

Si tratta, in questa sede, di stabilire se tale esclusione dalla comminatoria di nullità valga anche per lo scioglimento della comunione finalizzata alla esecuzione individuale o concorsuale.

Orbene, ritiene il Collegio che le disposizioni eccettuate di cui sopra si applicano anche alle divisioni endoesecutive e a quelle endoconcorsuali.

Innanzitutto, sul piano dell'interpretazione letterale, l'uso del plurale nella espressione "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano (...)", contenuta nel D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 5 (ma, analogamente, nella L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 5) ed il carattere generale e onnicomprensivo di tale rinvio significano chiaramente che il legislatore ha inteso riferirsi all'intera serie degli atti colpiti dalla sanzione della nullità ai sensi della medesima disposizione.

Pertanto, poichè - alla stregua di quanto in precedenza osservato - l'atto di scioglimento della comunione (anche ereditaria) avente ad oggetto fabbricati abusivi rientra tra gli atti tra vivi colpiti dalla comminatoria di nullità di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46 e L. n. 47 del 1985, art. 40, deve ritenersi che tale atto, ove afferente a procedure esecutive immobiliari (individuali o concorsuali), sia parimenti compreso tra quelli sottratti alla comminatoria di nullità.

In secondo luogo, poi, sempre sul piano dell'interpretazione letterale, va considerato che il legislatore, con l'espressione "atti derivanti da procedure esecutive immobiliari",



mostra di volersi riferire ad un novero di atti più ampio di quelli facenti parte stricto sensu della procedura di espropriazione forzata immobiliare.

Tale locuzione, indubbiamente, è tale da includere non solo le vendite poste in essere nell'ambito della procedura esecutiva, ma anche le divisioni disposte, con separato giudizio, nell'ambito (e previa sospensione) del medesimo procedimento esecutivo.

Anche l'espressione "trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali", di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 5, è tale da includere gli atti di divisione dell'immobile abusivo; considerato, peraltro, che - come si è detto (supra, par. 5.3.2.) - agli atti divisionali va riconosciuta efficacia costitutivo-traslativa.

D'altra parte, come si è veduto, nell'ambito del procedimento di espropriazione della quota, la divisione costituisce lo strumento principale previsto dalla legge per soddisfare il credito de quo agitur. Impedire la divisione dell'edificio privo di legittimità urbanistica vorrebbe dire, perciò, ridurre l'espropriazione forzata alla vendita della quota indivisa, indirizzandola così verso esiti economicamente irrisori quanto al possibile ricavato.

E invece la legge punta a massimizzare il risultato della esecuzione forzata. In tal senso depongono le disposizioni eccezionali in esame, laddove esse prevedono, in favore dell'aggiudicatario dell'immobile abusivo, la riapertura dei termini per presentare domanda di sanatoria dell'abuso (quando consentita).

In sostanza, sia la lettera delle disposizioni di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 5, e L. n. 47 del 1985, art. 40, commi 5 e 6, sia la loro ratio normativa depongono nel senso che la divisione "endoesecutiva" e quella "endoconcorsuale" sono sottratte alla comminatoria di nullità prevista per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi.



Considerato il carattere unitario del fenomeno divisorio, è appena il caso di osservare che non vi sono ragioni per distinguere tra scioglimento della comunione ordinaria e scioglimento della comunione ereditaria: le disposizioni eccezionali sopra esaminate sottraggono entrambe le divisioni alla comminatoria di nullità di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 1, e L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2.

8.5. - In definitiva, deve ritenersi che, con le disposizioni di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 5, e L. n. 47 del 1985, art. 40, commi 5 e 6, la legge ha inteso esentare dalla comminatoria di nullità tutti gli atti finalizzati a portare a termine la procedura esecutiva immobiliare, individuale o concorsuale.

*Tra tali atti va compresa la divisione dell'edificio abusivo, di cui il debitore sia comproprietario pro quota, da disporsi con apposito giudizio divisorio, comunque inserito nell'ambito del processo di espropriazione individuale; e vanno compresi gli atti di divisione, contrattuali o giudiziali, promossi dal curatore in seno al procedimento fallimentare disciplinato dal R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni (la cui disciplina continua ad applicarsi alla presente causa *ratione temporis*, considerato che il "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza", introdotto dal D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, non si applica alle procedure di fallimento pendenti alla data della sua entrata in vigore, le quali - ai sensi del D.Lgs. n. 14 del 2019, art. 390 - continuano ad essere regolate dalla precedente disciplina) o dall'omologo organo gestorio delle altre procedure concorsuali.*

*Sul punto va dunque enunciato, ai sensi dell'art. 384 c.p.c., comma 1, **il seguente principio di diritto:***

"In forza delle disposizioni eccezionali di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 5 e al L. n. 47 del 1985, art. 40, commi 5 e 6, lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo che si renda necessaria nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione c.d.



"endoesecutiva" o nell'ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione c.d. "endoconcorsuale") è sottratta alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46, comma 1, e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2".

E ancora nella **sentenza n. 511 del 04/05/2022 della Corte d'Appello di Salerno – II sez.**, i Giudici nelle motivazioni scrivono che "Invero, le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione con la Sentenza n. 25021 del 7 ottobre 2019 hanno chiarito che "in forza delle disposizioni eccettuative di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985, lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo, che si renda necessario nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione cd. "endoesecutiva") o nell'ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione cd. "endoconcorsuale"), è sottratto alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dall'art. 46, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47".

Da ciò ne consegue che le nullità di cui agli artt. 40, comma 2, legge n. 47/1985 e 46, comma 1, D.P.R. 380/2001 non si estendono ai trasferimenti derivanti dai procedimenti esecutivi immobiliari individuali, sicché anche l'immobile abusivo e non suscettibile di sanatoria, ordinaria o straordinaria, può costituire oggetto di vendita forzata. Dunque, nessuna nullità inficia lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi ad immobili abusivi e non sanabili, ove attuato nell'ambito di un giudizio divisionale endoesecutivo, giacché, pur essendo quest'ultimo strutturalmente distinto dal procedimento espropriativo, del quale non può essere considerato né una continuazione né una fase, è tuttavia al medesimo funzionalmente correlato, nel senso che è preordinato ad individuarne in maniera



definitiva l'oggetto nella prospettiva della sua celere prosecuzione per il soddisfacimento delle ragioni creditorie (cfr. Cass. civ., Sez. III, Sent. n. 4499 del 24/02/2011; Cass. civ., Sez. III, Sent. n. 6072 del 18/04/2012)."

Non vi è dubbio dunque che gli immobili abusivi e non suscettibili di sanatoria possano essere posti in vendita forzata anche nell'ambito dei giudizi divisionali endoexecutivi.

Ne segue che nel caso in oggetto, trattandosi proprio di un giudizio endoexecutivo, non vi sia nessuna ragione di improseguibilità delle operazioni di vendita in ragione di quanto disposto dagli articoli 17 e 40 della Legge 47/85 (ora art. 46 del D.P.R. 380) e della sopra richiamata giurisprudenza.

Vi è tuttavia la necessità di operare una rettifica della stima del compendio, basandola sul calcolo del valore d'uso.

Lo scrivente, verificato che agli atti del Comune di Messina non vi siano ordinanze di demolizione o provvedimenti sanzionatori in merito agli immobili in oggetto (all. 02), ha già effettuato una prima stima sommaria basata sul valore d'uso, che si riserva di affinare e produrre, ove richiesta, stante che non è stato richiesto nel mandato per cui si sta relazionando. Da questa prima stima è risultato un valore dell'intero degli immobili oggetto del giudizio, nello stato di insanabilità in cui si trovano, intorno ai 130.000 €.

Non vi sono, dunque neanche ragioni di antieconomicità a sostegno dell'improseguibilità delle operazioni di vendita.

3 – CONCLUSIONI.

In esito a quanto relazionato nei paragrafi precedenti si conclude che

- Gli immobili in oggetto sono costituiti da abitazioni residenziali e depositi di pertinenza, realizzati tra la fine degli anni ottanta ed i primi anni novanta in assenza di titolo edilizio all'interno di "aree per attrezzature di interesse comune" del Piano



STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI

Via Panoramica, 480 – 98168 Messina

Tel. 0903501144 cell. 340 6237617

Email veliniranieri@libero.it

P.E.C. Ranieri.velini@ingpec.eu

- di Zona Minissale del P.R.G. del Comune di Messina che, ai sensi dell'art. 19 delle norme di piano, sono destinate ad attrezzature di interesse comune quali quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie amministrative, per pubblici servizi.... e dunque in violazione dell'art. 10 della L. n. 765 del 01/09/1967, dell'art. 36 della L.R. 71 del 27/12/1978 (abrogata dalla L.R. 19/2020) e dell'art. 5 della L.R. 16 del 10 agosto 2016 che ha recepito con modifiche l'art. 10 del D.P.R. 380/01;
- Gli stessi non sono sanabili in quanto non condonabili dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 47/85, essendo le ragioni del credito successive all'ultimo condono edilizio, e non sanabili, in quanto l'unica possibilità di sanatoria per immobili realizzati in assenza di titolo edilizio è il ricorso all'art. 36 del D.P.R. 380/01, il quale richiede, tra gli altri presupposti, la conformità dell'intervento da sanare alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda ed al momento della realizzazione dell'abuso e, per quanto detto al punto superiore, manca quantomeno la conformità alla disciplina urbanistica vigente ad oggi;
 - Non vi sono motivi di improseguibilità delle operazioni di vendita nel giudizio in oggetto in quanto gli articoli 17 e 40 della Legge 47/85 (oggi art. 46 del D.P.R. 380/01) consentono la vendita di immobili abusivi e non sanabili anche nell'ambito di un giudizio divisionale endoesecutivo e in quanto il valore dei beni da mettere in vendita, anche se non sanabili, è tale da non configurarsi l'ipotesi di antieconomicità della procedura.

Messina, lì 07/04/2025.

Il CTU

Ing. Ranieri Velini

