

AVV. LAURA SCARRONE
VIA SAN BARNABA N. 39 - 20122 MILANO
CELL. 351/561343
laura_scarrone@tiscali.it
PEC laura.scarrone@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 507/2019
Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

Promossa da

DAVIS & MORGAN SPA, (già Unicredit Spa), con l'avv. Monica Giacometti

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il Professionista delegato Avv. Laura Scarrone visto il provvedimento di delega emesso in data 03.10.2023,

AVVISA

che in data **19 Marzo 2024 alle ore 14:30 e seguenti** esclusivamente da remoto, si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto in modalità telematica asincrona con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche designato **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** e tramite il sito web dedicato www.astetelematiche.it, in più lotti dei seguenti **immobili tutti siti in Comune di Milano (Mi), Viale Ortles n. 54/A:**

<u>Identificativo Lotto</u>	<u>Prezzo base</u>	<u>Offerta minima</u>	<u>Rilanci minimi</u>
Lotto 1	€ 135.200,00	<u>€ 101.400,00</u>	€ 2.500,00
Lotto 2	€ 159.500,00	<u>€ 119.625,00</u>	€ 2.500,00
Lotto 3	€ 152.500,00	<u>€ 114.375,00</u>	€ 2.500,00
Lotto 4	€ 128.000,00	<u>€ 96.000,00</u>	€ 2.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili sono meglio descritti nelle relazioni del CTU Arch. Alessandra Testa – pubblicate, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it -

Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it nonché sui siti www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo e su Repubblica Milano e Metro Milano, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Informazioni comuni a tutti i lotti:

Sulla conformità catastale – urbanistica – edilizia

Il perito estimatore sulla conformità urbanistica, edilizia e catastale, **NON** dichiara la conformità degli immobili. “... ***Il fabbricato non risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell’epoca della sua costruzione***, come indicato dal Comune di Milano in data 20/04/2012 P.G. 283950/2012 nel “***Provvedimento di annullamento del titolo edilizio maturato con Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia ai sensi dell’art. 66.3.3 del R.E. in Viale Ortles, 54/A***” in considerazione del fatto che: «l’intervento in questione prevede la ristrutturazione di un edificio artigianale di quattro piani fuori terra a destinazione magazzini più un piano seminterrato a destinazione officina con traslazione di s.l.p. derivante dalla trasformazione del piano seminterrato in autorimessa e demolizione dei corpi scala e ascensore e trasferimento della s.l.p. ai piani superiori formando un edificio di sette piani fuori terra a destinazione artigianale con unità dichiarate a laboratori di piccole dimensioni (50/60 mq), secondo una tipologia architettonica riconducibile tutt’al più ad una destinazione terziaria, se non, in alcuni casi addirittura a quella residenziale, ma difficilmente riconducibile, sotto il profilo architettonico, a quella industriale/produttiva. [...] Nel caso in esame la funzione residenziale non è consentita dal P.R.G. mentre quella terziaria comporterebbe il pagamento di un contributo di costruzione (ed il conferimento di standard urbanistici) in misura molto maggiore rispetto alla destinazione produttiva.» (si cfr. pag. 14 delle perizie pubblicate).

Quanto alla conformità edilizia il perito dichiara che: “Il fabbricato originario (produttivo con relativi uffici) è stato realizzato negli anni Sessanta (in parte prima e in parte dopo il 01/09/1967). L’attuale complesso deriva da un intervento, eseguito tra il 2006 e il 2010, di ristrutturazione edilizia su preesistente edificio produttivo con parziale demolizione e ricostruzione al fine di realizzare un nuovo edificio sempre a destinazione produttiva. In data 12.07.2012 veniva presentato dalla ricorso avanti il TAR Lombardia per l’annullamento dell’ordinanza di cui sopra. Il Comune di Milano in data 18.07.2012 emanava “Integrazione provvedimento di annullamento del titolo edilizio maturato con Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia ai sensi dell’art. 66.3.3 del R.E. in Viale Ortles, 54/A” ribadendo come la destinazione dello stabile sia riconducibile a quella di civile abitazione anche a fronte dei sopralluoghi della polizia municipale di zona 5, delle certificazioni di conformità allegate alla richiesta di agibilità del 19/11/2010 e del depositato parere di conformità rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Con Sentenza n. 971 del 18/04/2013 Reg. Prov. Coll. n. 01784/2012, il TAR della Lombardia respinge il ricorso di ..., la quale, come comunicato dall’Amministratore, ha fatto appello al Consiglio di Stato, estinto per perenzione.

Il Condominio ha presentato istanza atti P.G. 64179/2018 in data 08.02.2018, con cui viene **richiesto al Comune l’avvio del procedimento disciplinato dall’articolo 38 del D.P.R. 380/2001** (Interventi eseguiti in base a permesso annullato), previa presentazione in pari data - atti P.G. 64168/2018 - delle propedeutiche verifiche urbanistico-edilizie.

Con Comunicazione all’Amministrazione di Condominio in data 15.04.2019 – atti P.G. 0173855/2019 – il Comune riferiva che “l’Ufficio provvederà, seguendo le procedure di legge, all’applicazione di concorrenti sanzioni contemplate dalla normativa di legge” e che “durante tale periodo si effettueranno gli ulteriori approfondimenti volti a correttamente inviare la prevista richiesta di valutazione all’Agenzia delle Entrate”. Le sanzioni sono sintetizzate nella comunicazione come segue:

«[...]

a. una sanzione ex art. 38.1 T.U. Edilizia, suddivisa e relativa al valore delle distinte unità immobiliari e delle parti comuni come progettate ad esito dell’intervento di ristrutturazione edilizia (dando in tal senso come ipotizzata la conformità dell’eseguito al progettato – fatto peraltro dubbio con particolare riferimento ai sopralchi come realizzati, di cui è improbabile la realizzazione in distinte fasi); l’Agenzia delle Entrate dovrà adeguatamente valutare ogni eventuale possibile sovrapposizione della preesistenza con le unità via via progettate;

b. una diversa specifica sanzione – di varia possibile natura – in relazione alla differente tipologia della difformità riscontrata, per ogni unità, rispetto al progetto, fatta salva peraltro la facoltà del singolo di riportare i luoghi e la

destinazione a quanto previsto dall'ultima variante prodotta, scontando in tal caso la sola sanzione ex art. 38.1 T.U. Edilizia. Tale aggiuntiva sanzione potrebbe in via di preliminare valutazione ricondursi all'art. 33.2 T.U. Edilizia per i cambi d'uso a residenza (non conformi al titolo), all'art. 34.2 T.U. Edilizia per i soppalchi in eccedenza non ripristinabili senza pregiudizio delle parti "conformi" e invece ad una sanzione adeguatamente afflittiva per le superfici inglobate ed eccedenti quanto progettato (in quest'ultimo caso l'Ufficio procederebbe alla successiva demolizione coattiva).

[...].»

E a ciò viene aggiunto: «La ricostruzione giuridica di cui sopra vale quindi a rispettare la natura unitaria del progetto annullato e costituisce parametro oggettivo per sanzionare le attuali e/o persistenti (anche se eseguite prima delle vendite) difformità dello stesso [...]. Sarà quindi il singolo proprietario da considerare destinatario delle singole sanzioni, ed il Condominio non potrà opporre eventuali danni estetici laddove il proprietario – ovviamente in assenza di pregiudizi statici – intenda ripristinare in tutto o in parte lo stato progettato.»

A seguito di diverse integrazioni richieste dal Comune e presentate dall'Amministrazione Condominiale per le quali si rimanda ad una lettura attenta e consapevole dell'elaborato peritale che deve intendersi qui richiamato e ritrascritto (si cfr. pagg. da 16 a 25 delle perizie), "Il Comune in data 01.07.2022 (P.G. 0363541) trasmette al Condominio "Comunicazione di conclusione del procedimento di determinazione della sanzione ex art. 38.1 del DPR 380/2001. Richiesta di pagamento dei costi della perizia dell'Agenzia delle Entrate di determinazione della sanzione art. 38 c. 1 del DPR 380/01" in cui si legge: «Richiamata la richiesta ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001 presentata l'8.2.2018 con atti P.G. 64168/2018 dall'Amministratore pro tempore del "Condominio viale Ortles n. 54/A" di applicazione della sanzione art. 38 c.1 del DPR 380/01 a seguito di annullamento del titolo edilizio dell'immobile in oggetto con atto dell'Amministrazione comunale del 20.4.2012. La richiesta è stata integrata il 13.12.2021 in atti P.G. 678658/2021, con la sottoscrizione da parte dei proprietari delle singole unità immobiliari. La richiesta dell'8.2.2018 inoltre informa di opere eseguite in difformità dal titolo edilizio annullato in alcune unità immobiliari, consistenti in: - realizzazione di piani ammezzati in luogo di soppalchi (in tutte le 19 unità immobiliari dei piani 4°, 5° e 6°), nonché dell'uso con permanenza di persone di un sottotetto spp in ampliamento della sottostante unità UI 3A1. - ampliamenti di superficie utile conseguenti alla chiusura con serramenti del portico al piano terreno (posto tra le UI A e UI C), alla chiusura con serramenti di alcune logge e/o dell'annessione ad alcune unità immobiliari di parti comuni quali corridoi di distribuzione (unità 1A1, 1A2, 1B, 1C, 2A2, 3A2, 3B, 4B, 5B). Considerato che a seguito di istruttoria, è stata avanzata all'Agenzia delle Entrate richiesta di determinazione della sanzione ex art. 38 comma 1 del DPR 380/01, con nota del 25.11.2019; Preso atto della Relazione Tecnico Estimale pervenuta alla scrivente Area dall'Agenzia delle Entrate, registrata in atti PG n. 305560/2022 il 31.05.2022, contenente la determinazione della sanzione in questione; [...] COMUNICA La conclusione del procedimento di determinazione della sanzione ex art. 38 c.1 del DPR 380/2001. Si riportano i valori unitari posti alla base del calcolo della sanzione, in relazione alla destinazione attuale delle diverse unità:

- Residenziale stato rustico €/mq 925,00

- Residenziale stato normale €/mq 1.500,00

- Ufficio €/mq 1.100,00

- Laboratorio €/mq 950,00

Entro 90 giorni, dal ricevimento della presente, ciascun proprietario può procedere al ripristino dell'uso a laboratorio dell'unità immobiliare, tramettendo la documentazione attestante l'esecuzione delle opere connesse a detto ripristino. L'Amministrazione si riserva, a valle dei relativi controlli, di applicare la sanzione inerente la nuova destinazione». Viene inoltre specificato che: «Si precisa che l'ufficio, con atti separati, comunicherà a ciascun soggetto proprietario l'ammontare della sanzione individuale da corrispondere – entro 30 giorni dalla relativa comunicazione - sulla base della determinazione dell'Agenzia delle Entrate del 31.5.2022 e che ai sensi del comma 2 dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001 solo l'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36 del medesimo D.P.R. 380/01. In caso di mancato pagamento della sanzione l'Amministrazione attiverà le procedure sanzionatorie previste dal DPR 380/01. Si informa inoltre che il Regolamento per la Gestione della riscossione delle entrate comunali prevede la motivata possibilità di avviare istanza di rateazione della sanzione ai sensi degli artt. 6 e 13. [...] Considerate le opere eseguite in difformità rispetto al titolo edilizio annullato, si provvederà con atti separati e per le unità interessate, alla contestazione ai sensi degli articoli 33 e 34 del DPR 380/01». A fronte di quanto sopra, si evidenzia come la sanzione computata dall'Agenzia delle Entrate definisca gli importi distinti per tre destinazioni (residenziale - stato normale o stato rustico, ufficio, laboratorio): il Responsabile del Procedimento ha evidenziato infatti, nel corso dell'incontro dell'08.03.2023, come a partire dalla riunione del 28.01.021,

sia stato tolto ogni riferimento alla sanzione di cui all'art. 33.2 relativa ai cambi d'uso (tale sanzione rimane solo per i recuperi di sottotetto), ritenendo incluso tale abuso nella sanzione art. 38 (si sarebbe caduti altrimenti nella condizione di avere una doppia sanzione per lo stesso abuso). Nella comunicazione di cui sopra non sono riportati i valori delle pertinenze."

Avverso il suddetto provvedimento il Condominio ha promosso **ricorso avanti il TAR** allo stato ancora pendente e sull'esito del quale non vi sono, al momento, aggiornamenti in merito.

SI RIMANDA COMUNQUE NUOVAMENTE ALLA LETTURA INTEGRALE DELLE PERIZIE CHE DEVONO INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATE E RITRASCritte.

QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA PRESENTA COMUNQUE UN MARGINE DI ALEATORietà A FRONTE DI UN ITER EDILIZIO ANCORA IN CORSO: PERTANTO SI SEGNA LA CHE IL FUTURO AGGIUDICATARIO DOVRÀ ATTIVARSI ED ACQUISIRE LE INFORMAZIONI NECESSARIE PER CONOSCERE I SUCCESSIVI SVILUPPI, CON RIFERIMENTO A EVENTUALI DISPOSIZIONI DI MODIFICA DEGLI INDIRIZZI OPERATIVI DEL COMUNE E, CONSEGUENTEMENTE, DELLE SANZIONI E DELLE OPERE RICHIESTE, STANTE IL RICORSO AL TAR PROMOSSO DAL CONDOMINIO, ATTUALMENTE IN CORSO, E I FUTURI SOPRALLUOGHI CHE GLI UFFICI PREPOSTI EFFETTUERANNO. SI RICORDA DUNQUE CHE LE PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE ILLUSTRATE E I RELATIVI IMPORTI STIMATI (PER OPERE DA ESEGUIRE E SANZIONI) SONO DA INTENDERSI INDICATIVI.

*

Si avvisa inoltre della presenza della seguente trascrizione:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito di cui all'Atto Notaio Barassi Ludovico di Milano del 16/11/2019 rep. n. 96191/26599, trascritto a Milano 1 il 21/11/2006 ai nn. 96417/57048. Nella Sezione D si legge: «la società ha costituito servitù di passaggio pedonale e carraio sulla parte dell'immobile che è rimasto di sua proprietà ai mappali 264 sub. 702 e 27 sub. 703 indicata con tratteggio e colorata in verde nella planimetria allegata all'atto di compravendita sotto la lettera "b" a favore della società Le parti hanno convenuto che le spese di gestione e di manutenzione dell'area ai mappali 264 sub. 702 e 27 sub. 703 sulla quale è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso all'immobile contrattuale, saranno ripartite in ragione di due terzi a carico della società e di un terzo a carico della residua proprietà della società venditrice relativamente al quadro "B" si precisa che: l'immobile indicato ai nn. 1.1 e 2 è posto ai piani T-1-2-3-4-S1; - l'immobile indicato al n. 2.1 è posto ai piani T-1-2-3-4-S1». Fondo dominante: beni al foglio 554, mappale 27, sub. 702 graffiato al mappale 265 sub. 703 e bene al foglio 554, mappale 27, sub. 704. Fondo servente: beni al foglio 554, mappale 264, sub. 702 e foglio 554, mappale 27, sub. 703.

*

Si precisa da ultimo che dal momento che l'esecutata è una società, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

§

LOTTO 1

piena proprietà di unità immobiliare (Corpo A) al piano quarto, con soppalco non regolare, attualmente con destinazione produttiva (laboratorio) ma oggetto di iter edilizio condominiale in corso per ripristino del titolo ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001 con regolarizzazione della destinazione residenziale. Attualmente l'unità immobiliare è strutturata come loft composto da ingresso, locale ad uso soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco. È presente un'ampia zona soppalcata, cui si accede mediante scala interna, allo stato non regolare dal punto di vista edilizio, dove sono stati creati un corridoio, un bagno cieco con ripostiglio, un locale cieco attrezzato a camera, un ulteriore locale

finestrato destinato a camera. Il lotto si compone anche di un posto auto coperto al piano seminterrato (Corpo B) e il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 554 - particella 265 - subalterno 797 - piano 5 scala A - Categoria C/3 - zona censuaria 2 - classe 10 – consistenza 57 m² – superficie catastale 83 m² – rendita € 270,83 (Corpo A);

Coerenze (Corpo A):

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: altra proprietà unità sub. 796; prospetto su copertura unità sub. 852; prospetto su mappale 51 altra proprietà; lastrico sub. 833; pianerottolo comune sub. 833.

- foglio 554 - particella 265 - subalterno 714 - piano S1 - Categoria C/6 - zona censuaria 2 - classe 5 – consistenza 13 m² – superficie catastale 13 m² – rendita € 94,00 (Corpo B);

Coerenze (Corpo B):

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: posto auto sub. 713; altra proprietà mappale 34; posto auto sub. 715; spazio comune di manovra sub. 853.

*

Informazioni sulla conformità catastale – urbanistica - edilizia relative al singolo lotto

Con particolare riferimento al **Corpo A** del Lotto 1 il Perito dichiara che: *“Differmità rispetto al titolo annullato: Da confronto tra quanto rilevato e gli elaborati grafici dell'ultima D.I.A., le differmità relative all'unità sono le seguenti:*

- Utilizzo improprio dell'unità a fini residenziali

Il piano quarto è strutturato come zona giorno con angolo cottura e il piano soppalco è organizzato come zona notte.

- Ampliamento della superficie del soppalco rispetto alla superficie dello stesso dichiarata nel titolo annullato (dove non era computata nella S.l.p.)

Nella D.I.A. 988523/2009 la superficie calpestabile del soppalco è dichiarata, senza essere computata in S.l.p., pari a 17,51 mq (facendo riferimento all'art. 38 del R.E. allora vigente). Il soppalco realizzato, per dimensioni e caratteristiche, non risponde a quanto dichiarato, configurandosi come un vero e proprio interpiano abusivo.

- Trasformazione dei ripostigli s.p.p. in vani ciechi con H > 2,10

Nella D.I.A. 988523/2009 vengono indicati due ripostigli, per una superficie di 5,09 mq calpestabili il primo e 8,58 mq calpestabili il secondo, entrambi con altezza dichiarata pari a metri 2,09 (con richiamo all'articolo 34.3 del Regolamento Edilizio del 1999 che riportava: «la distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba»). Tali ripostigli non erano stati conteggiati nella s.l.p. del fabbricato, come si desume dalle relative tavole di conteggio della stessa. Al posto dei ripostigli originariamente previsti sono stati realizzati un vano con H 2.21 adibito a servizio igienico e ripostiglio (in quello sopra il pianerottolo comune) e un vano con H 2.37, attrezzato come camera (in quello sopra il bagno del piano quarto). Quest'ultimo con lato lungo maggiore, a includere una porzione di soppalco.

- Modifiche distributive interne

Modifica alla struttura della scala di accesso al piano soppalco.

Nota. *Le altezze negli elaborati grafici sono indicate solo in sezione dove viene riportata al piano quarto una altezza di metri 2.40 e a piano soppalco una quota di metri 2.55. Si desume la complessiva di metri 5.20. In pianta è specificata solo l'altezza dei due ripostigli indicata in metri 2.09. Tali altezze sono riportate sulla planimetria catastale. Le altezze rilevate presentano differenze. I ripostigli hanno una altezza superiore a metri 2.09 (2.20 e 2.37). Il piano soppalco ha una altezza di metri 2.48. Il bagno a piano quarto presenta una altezza di metri 2.35. Il locale principale a piano quarto presenta una altezza di metri 2.41 circa sotto travetto e di metri 2.54/2.61 circa nel tamponamento.*

Differmità rispetto alle grafiche di cui all'istanza art. 38 del Condominio

Con riferimento agli elaborati depositati dal Condominio in data 08.02.2018 atti P.G. 64168/2018 e successivamente in data 04.08.2021 atti P.G. 432503, si evidenziano le differmità di seguito descritte.

- Altezze

Piano quarto: nel locale principale (chiamato negli elaborati condominiali “soggiorno/K”), viene riportata una altezza di metri 2.70: l'altezza rilevata è, come già sopra indicato, pari a metri 2.41 circa sotto trave, a metri 2.54 circa (in taluni

quadrotti variabile in metri 2.61 circa) sotto tamponatura del soppalco e con una altezza interpiano di metri 5.23. Il bagno a piano quarto è indicato con altezza pari a metri 2.35/2.40, rilevata pari a metri 2.35 (oltre ulteriore ribassamento perimetrale). Il cosiddetto disimpegno è indicato con una altezza pari a metri 2.55: nella realtà sussiste il medesimo controsoffitto del locale indicato come “soggiorno/K”.

- Piano soppalco (riprodotto solo nelle grafiche in data 08.02.2018): nell'ambiente principale (chiamato “camera”) è indicata una altezza pari a metri 2.70 mentre quella rilevata è pari a metri 2.48 circa e a metri 2.37 circa nello sbarco della scala. Nel bagno ricavato nel vano autorizzato come ripostiglio si rileva una altezza di metri 2.21 circa, indicata invece pari a metri 2.40. Nella relazione atti P.G. 64168/2018 delle propedeutiche verifiche urbanistico-edilizie allegata all'istanza del Condominio atti P.G. 64179/2018 in data 08/02/2018, con cui viene richiesto al Comune l'avvio del procedimento disciplinato dall'articolo 38 del D.P.R. 380/2001 al punto l) si legge: «il rilievo svolto non ha verificato – se non in maniera speditiva e preliminare – i parametri edilizi e igienico-sanitari delle singole unità immobiliari [...]. Si tratta di verifiche e approfondimenti che potranno essere effettuati una volta istruita l'istanza e avviate le successive fasi documentali e progettuali finalizzate all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo». Sulle tavole vi è scritto: «le quote sono misurate dalla quota pavimento al profilo alto della lamiera grecata». Nella relazione di cui alle integrazioni del 04.08.2021 si legge: «Nota bene. Questo fermi restando in via generale i contenuti di disegno, le misurazioni e le quantificazioni effettuate con il rilievo delle unità immobiliari facente parte dell'istanza di applicazione dell'art.38 del DPR 380/2001 (08.02.2018_PG 64168/2018), che aveva come allegato le Verifiche urbanistico–edilizie propedeutiche e preliminari finalizzate alla presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 380/2001, al fine di documentare lo stato di progetto (legittimo ai sensi dei titoli edilizi poi annullati) e quale fosse invece lo stato di fatto delle rilevazioni effettuate». Viene altresì specificato, con nota a piè di pagine per ogni unità, che “le altezze sono misurate dalla quota pavimento al profilo alto della lamiera grecata”.

Modifiche distributive interne

- Insussistenza di disimpegno tra bagno e zona giorno/ cottura a piano quarto.
- Imprecisione di quote (es. posizione del tavolato del bagno a piano quarto).
- La scala esistente è nella realtà a L e non a C.

Superficie soppalchi e superficie dei ripostigli (riprodotto solo nelle grafiche in data 08.02.2018)

La superficie dei soppalchi indicata nell'istanza del Condominio come “prevista” è pari a 34,06 mq, includendo tuttavia anche i ripostigli. L'incremento di superficie dei soppalchi è indicato pari a 7,70 mq.

Regolarizzazioni

L'iter edilizio in corso, come da confronti con il Responsabile del Procedimento, prevede i passaggi di seguito illustrati.

Istanza art. 38 D.P.R. 380/2001 (relativa a solo piano quarto)

Con riferimento alla comunicazione del Comune in data 01.07.2022, sulla base della relazione tecnico estimativa dell'Agenzia delle Entrate, il valore unitario della sanzione ai sensi dell'art. 38.1 è stato stimato in 1.500,00 €/m² stante l'effettiva destinazione residenziale. Il Responsabile del Procedimento ha evidenziato che, una volta pervenuta la decisione del TAR circa la sanzione ex art. 38.1, il Comune chiederà il pagamento degli importi dovuti ai sensi dell'art. 38.1 a ogni singolo condomino, con tempo 30 giorni per procedere al pagamento: la richiesta verrà fatta nominativamente ma il pagamento dovrà avvenire in solido, al fine del buon esito della pratica, ossia, ha specificato il Responsabile, se non pagano tutti, la pratica non si perfeziona. Con la conclusione della pratica verrà ripristinato il titolo: con riferimento all'unità in oggetto per la sola superficie del piano quarto, con destinazione residenziale. Sulla base di quanto stabilito dall'Agenzia, in considerazione delle superfici dichiarate dal Condominio e accolte dal Comune, per l'unità in oggetto la **sanzione art. 38.1 ammonterebbe dunque a: 49.91 m² x 1.500,00 €/m² = € 74.865,00**. Come già sopra evidenziato, il Condominio in data 12.10.2022, con riferimento a quanto esposto nella relazione del tecnico di parte, ha effettuato ricorso al TAR il 30.09.2022, contestando la valorizzazione di cui sopra e chiedendo che la sanzione ex art. 38.1 sia ricalcolata sulla base dell'incremento di valore dovuto al cambio d'uso, in considerazione del fatto che l'edificio preesistente presentava già una volumetria produttiva regolarmente assentita (fatta salva l'opportunità di valutare la preesistenza con il metodo di ricostruzione deprezzato), e considerando come anno di riferimento per la determinazione dei valori unitari il 2018, anno di presentazione dell'istanza ex art. 38 da parte del Condominio, e non il 2021, anno di redazione della perizia. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, ritenendo congruo il deprezzamento indicato del 17% per il ricorso alle valorizzazioni del 2018 e considerando il valore derivante dalla differenza tra i valori residenziale e produttivo attestati dall'Agenzia, per l'unità in oggetto la sanzione ex art. 38.1 potrebbe ammontare a: 49.91 m² x 456,50 €/m² = € 22.784,00.

Avvertenza in merito alla sanzione istanza art. 38.1

Sulla base dei confronti avuti con il Responsabile del Procedimento, le osservazioni del Condominio, secondo lo stesso, si basano sul buon senso ma non sulla normativa, per la quale vige il concetto “valore” e non di “incremento di valore” (art. 38.1 “In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall’Agenzia del Territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest’ultima e l’amministrazione comunale. La valutazione dell’agenzia è notificata all’interessato dal dirigente o dal responsabile dell’ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa”). Risulta tuttavia evidente come venga indicato in tale articolo che il valore venale è quello delle opere o delle parti abusivamente eseguite. E nella fattispecie lo stabile preesistente era regolarmente assentito a produttivo mentre l’abuso si esplicita nella configurazione del nuovo fabbricato con destinazione prettamente residenziale. Dunque le considerazioni del Condominio trovano una loro ragionevole fondatezza. Si evidenzia, per quanto noto alla sottoscritta da ultimi confronti verbali avuti anche con l’Amministrazione di Condominio alla data della presente relazione, che il TAR non si è ancora espresso circa il ricorso del Condominio: di conseguenza nella successiva valutazione non si potrà che tenere in considerazione l’incertezza in merito agli sviluppi futuri della determinazione delle sanzioni art. 38.1, valutando, a titolo cautelativo, la condizione peggiorativa, ovvero l’importo come attualmente stabilito dall’Agenzia delle Entrate e recepito dal Comune. In merito al pagamento in solido della sanzione, come già sopra evidenziato, con riferimento alle unità oggetto di Procedura, l’Avvocato del Condominio, nell’accompagnatoria alle integrazioni del 13.12.2021, chiedeva di “acconsentire a che siano gli aggiudicatari e futuri proprietari a dar seguito a ogni eventuale adempimento inerente il procedimento in corso”. La sottoscritta unitamente al Custode Giudiziario ha più volte posto il quesito al Responsabile e alla Direzione Supporto Amministrativo dallo stesso indicata ma a oggi, nonostante plurimi solleciti, non è stata data risposta.

Ulteriori difformità

Una volta ripristinato il titolo con l’art. 38 sulla base delle grafiche depositate dal Condominio nel luglio 2021 (che escludono i soppalchi e i ripostigli), il Comune effettuerà sopralluoghi con la Polizia Locale per accertare che le singole proprietà siano conformi al titolo ripristinato. Per quanto non conforme, emanerà ordinanze di messa in pristino.

Soppalco

In merito al soppalco, il Responsabile evidenziava che si potrà procedere:

- o demolendolo;

- o dimostrando che la porzione eseguita in difformità risulta indemolibile ai sensi dell’art. 34 con corresponsione della sanzione prevista dall’art. 34.2 del DPR 380/2001:

“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”. Nel corso degli incontri avuti con il Responsabile lo stesso ha assunto una posizione molto rigorosa, rispetto a quanto indicato nella comunicazione del 10.07.2020, evidenziando come il tema della “indemolibilità” verrà accuratamente verificato dal Comune, dato che, allo stato, i cosiddetti “soppalchi” non sono altro che veri e propri “interpiani abusivi”. L’indemolibilità, secondo il Responsabile, è tale se comporta problematiche all’intero piano e all’intero stabile. Veniva sottolineato poi un altro elemento di analisi ossia quale debba essere considerata “la parte eseguita in conformità” dal momento che il ripristino del titolo ai sensi dell’art. 38 in corso interessa solo il piano quarto: in questo modo la parte che tornerà conforme non include i soppalchi (e i ripostigli). A tal proposito il Responsabile ha evidenziato che, in caso di art. 34, la sanzione dovrà essere considerata per l’intero soppalco. Nei confronti avuti con il Responsabile, lo stesso ha evidenziato un’ulteriore opzione: quella di applicare un altro articolo 38 sulla parte eseguita conformemente al titolo originario. Si riscontrava, tuttavia, come sia l’ipotesi art. 34, sia l’ipotesi art. 38 si scontrino con le altre criticità, ossia:

- l’articolo 99 comma 8 del Regolamento Edilizio di Milano (che recita: “Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento e autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi, aventi profondità massima di cm. 250, di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati” – ossia fatto salvo quanto indicato al comma 1 e cioè che “l’altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di

accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale sottopalco”), stante la definizione di Superficie Accessoria di cui all’articolo 5.7 delle NTA del P.d.R del P.G.T., in coerenza con le D.T.U. approvate con la D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, non è oggi più applicabile: dunque non è possibile realizzare sottopalchi non computati in SL.

- l’art. 99 comma 2 recita: «Qualora l’altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m, la superficie del sottopalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale sottopalco » mentre il comma 3: «Qualora l’altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m, la superficie del sottopalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscano di autonoma ed idonea aerilluminazione»: l’altezza del piano quarto, è inferiore ai metri 2.70 dichiarati nelle tavole del Condominio (altresì l’altezza del piano sottopalco non è pari ai metri 2.70 dichiarati nelle tavole del Condominio dell’08.02.2018);

- l’articolo 100 del R.E. indica: «Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d’aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d’aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata». Altresì l’articolo 104 comma 1bis riporta quanto segue: «Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio»;

- l’articolo 107.1 riporta: «Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata. Per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata (in espulsione continua 6 vol./h per i soli interventi edilizi maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi)»;

Quindi, nell’ipotesi di considerare in tutto o in parte i sottopalchi eseguiti, non sussistono integralmente i requisiti previsti dai Regolamenti vigenti salvo eventuali e non prevedibili deroghe ATS. In considerazione delle sopraccitate incognite e problematiche, si procederà esplicitando, a titolo conoscitivo, sia la superficie del sottopalco esistente, sia quella del sottopalco come da titolo annullato. Nella successiva valutazione, tuttavia, il sottopalco non sarà computato in nessuna configurazione, non essendo possibile prevedere lo sviluppo dell’iter edilizio, posto che potrebbero verificarsi scenari contrapposti: o quello della totale demolizione o quello del mantenimento - o integrale (con applicazione dell’articolo 34) o della sola porzione eseguita come da titolo annullato (con ulteriore applicazione dell’articolo 38) - in questo caso previo parere favorevole dall’ATS per deroga in merito ai requisiti igienico-sanitari vigenti. Verrà formulata, per ogni opportuna riflessione, un’ipotesi indicativa derivante dalla media ponderata delle diverse ipotesi.

Ripostigli

Per quanto concerne i ripostigli, nel titolo annullato era richiamato l’articolo 34.3 del Regolamento Edilizio del 1999 che riportava: «la distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all’uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l’uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba».

I ripostigli non erano computati nella S.l.p. I ripostigli realizzati, tuttavia, presentano una altezza superiore ai metri 2.10 sopra citati e sono configurati come vani direttamente accessibili dal sottopalco con porte (uno peraltro attrezzato come bagno). Il Regolamento vigente, all’articolo 34.3, riporta: «La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all’uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l’uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba». Richiamando quanto già indicato in merito al sottopalco, nella definizione di Superficie Accessoria di cui all’art. 5.7 delle N.T.A. del P.d.R. non si riscontra una descrizione assimilabile ai vani in oggetto. Da confronto con il Comune di Milano, le sole superfici non computabili in s.l.p. sono i controsoffitti ispezionabili con altezza inferiore a 180 cm (nell’esistente) non accessibili mediante scala fissa, di cui all’articolo 99 comma 10: «E’ ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in s.l.p., se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 180 cm nell’esistente e 80 cm nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 8 qualora interessino locali principali». Con le stesse considerazioni formulate per il sottopalco, posto che non è noto quali saranno le indicazioni del Comune, si procederà esplicitando la superficie dei ripostigli sia esistente, sia come da titolo annullato.

Nella successiva valutazione, tuttavia, la superficie dei ripostigli non sarà considerata, non essendo possibile prevedere lo sviluppo dell'iter edilizio, posto che potrebbero verificarsi scenari contrapposti: o la totale esclusione, o l'integrale mantenimento. Si potrebbe altresì proporre al Comune di intervenire per renderli effettivamente vani s.p.p. quali ripostigli in quota (quindi comunque non computabili in s.l.p.) mediante riduzione delle altezze e ripensamento della modalità di accesso, ad esempio con botola e eventuale scala retrattile dal piano quarto: anche in merito a questa ipotesi, tuttavia, non è dato esprimersi compiutamente. Verrà formulata, per ogni opportuna riflessione, un'ipotesi indicativa derivante dalla media ponderata delle diverse ipotesi.

Piano quarto

Dovrà essere portata ad una altezza superiore o uguale a metri 2.40 l'altezza del bagno. Dovrà essere realizzato disimpegno con serramento tra il bagno e il locale soggiorno/cucina.

Avvertenza in merito alle ulteriori difformità e alle relative sanzioni

Alla data della presente relazione, in assenza del ripristino del titolo e dunque dei sopralluoghi del Comune che seguiranno e delle conseguenti deliberazioni da parte dello stesso, non è dato esprimersi in maniera compiuta circa le decisioni degli Uffici competenti, con particolare riferimento a regolarizzazione di soppalco e ripostigli e relative sanzioni.

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, sanzioni

Stante l'incertezza delle tempistiche, degli sviluppi e della conclusione dell'iter descritto, a titolo cautelativo, considerando le possibili variabili relative alle sanzioni (a fronte anche del ricorso al TAR) nonché alle opere da eseguire eventualmente richieste dal Comune e ulteriori spese tecniche, si ritiene equo stimare i costi per l'iter di cui sopra come segue.

Istanza art. 38 D.P.R. 380/2001 (relativa a solo piano quarto)

A fronte della comunicazione del Comune in data 01.07.2022, si considera la destinazione d'uso residenziale, che potrà essere legittimata una volta applicata la sanzione ai sensi dell'art. 38.1. Stante quanto indicato in precedenza, non essendo allo stato noto l'esito del ricorso al TAR e dunque l'accoglimento delle richieste del Condominio, a titolo cautelativo si ritiene opportuno valutare la condizione peggiorativa, ovvero una sanzione pari al valore venale come attualmente stabilito dall'Agenzia delle Entrate e recepito dal Comune pari a € 74.865,00 (in caso di integrale accoglimento da parte del TAR dell'istanza del Condominio, l'importo potrebbe ridursi, indicativamente, a € 22.784,00).

Il Comune specificava nel 2018 che la sanzione sarebbe stata determinata a seguito della valutazione dell'Agenzia delle Entrate e sarebbe stata cumulativa (parti comuni più tutte le singole unità immobiliari) e avrebbe dovuto essere corrisposta dall'Amministrazione di Condominio istante. Nella comunicazione del 01.07.2022 non sono richiamate in maniera distinta le parti comuni. Si fa riferimento ai valori unitari alla base del calcolo della sanzione in relazione alle destinazioni d'uso attuali, specificando che con atti separati il Comune provvederà a comunicare a ciascun proprietario l'ammontare della sanzione individuale da corrispondere.

Avvertenza. La sottoscritta sottolinea nuovamente la sussistenza di difformità tra lo stato rilevato e quanto rappresentato sulle grafiche del Condominio: non è dunque prevedibile in che modo tale fattispecie possa inficiare la chiusura dell'istanza art. 38.

Ulteriori difformità

Occorre altresì considerare:

- realizzazione disimpegno tra bagno e zona cottura;
- regolarizzazione altezza bagno. Nota. L'accoglimento da parte del Comune dell'art. 34bis in merito alla tolleranza costruttiva del 2% non è prevedibile, in considerazione della percentuale del 2,1% e stante quanto riportato al comma 2 ossia a condizione che le irregolarità "non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".
- quanto necessario alla regolarizzazione di soppalco e ripostigli. A fronte di quanto sopra esposto in merito alle incertezze circa le disposizioni future del Comune si considerano, a titolo cautelativo:
 - i costi di demolizione del soppalco, con la ragionevole ipotesi, tuttavia, di mantenere la struttura in travi di acciaio rimuovendo le sole porzioni di soletta, a fronte della modalità costruttiva dell'attuale soppalco, con una rete di travi in acciaio per la quale non è possibile distinguere orditura primaria e secondaria, salvo diverso parere del Comune, allo stato non prevedibile (nel caso venisse imposta la demolizione della struttura, questo comporterebbe un aggravio dei costi a carico dell'unità);
 - le opere necessarie a rendere i ripostigli s.p.p. ai sensi del R.E. vigente, con riduzione delle altezze e nuove modalità di accesso (se ammesse dal Comune, salvo che lo stesso pretenda la chiusura degli stessi); demolizione delle porzioni eseguite su soppalco;

- le opere per il ripristino delle porzioni eventualmente danneggiate a piano quarto;
- i necessari interventi sugli impianti e loro nuova certificazione.

Si stima dunque, a carico dell'unità, a titolo cautelativo, un importo, indicativo e a corpo, per opere e sanzioni, pari a € 30.000,00.

Nota. Nel caso in cui venisse concesso l'integrale mantenimento del soppalco come realizzato, previa dimostrazione dell'indemolibilità, andrebbe corrisposta, sull'intera superficie, la sanzione ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/2001. Nel caso in cui venisse concesso di mantenere parte del soppalco, con la configurazione di cui al titolo annullato, andrebbe scontata la sanzione ai sensi dell'articolo 38 del DPR 380/2001 sulla porzione stessa. Lo stesso con riferimento ai ripostigli.

Spese tecniche

Per quanto concerne l'istanza art. 38 condominiale, le spese tecniche sono contabilizzate nella gestione ordinaria condominiale, dove è stato predisposto anche un fondo apposito.

Per quanto concerne i costi di eventuali ulteriori pratiche necessarie alle regolarizzazioni non incluse nell'istanza art. 38, posto quanto indicato nell'Assemblea condominiale del 22.03.2023 in merito alla volontà dei condomini circa una azione unitaria nella pratica di regolarizzazione del fabbricato, si possono ritenere verosimilmente inclusi nelle attività tecniche successive che verranno promosse dal Condominio”

Con particolare riferimento al **Corpo B** del Lotto 1 il Perito dichiara:

“Difformità riscontrate

Il posto auto è conforme alle pratiche edilizie relative alla ristrutturazione del complesso. Lo stesso per quanto concerne le grafiche di cui all'istanza art. 38 condominiale. Rispetto a quanto riscontrato nel precedente sopralluogo, è stato rimosso il controsoffitto in lastre di cartongesso 60x60.

Regolarizzazione

Nella comunicazione del Comune in data 27.01.2020 viene indicato quanto segue: «circa infine i box si riferisce come non si ravvisano eccezioni circa la loro successiva autonoma sanabilità, con le sanzioni relative ai permessi in sanatoria in regime ex concessorio (se non pertinenti) o in regime ex autorizzatorio (se pertinenti)». Nella comunicazione del 10.07.2020, tuttavia, con riferimento alle valutazioni di cui all'articolo 38 del DPR 380/2001, il Comune richiede al Condominio di produrre elaborati che riproducano tutti i piani dell'edificio come risultanti dal titolo edilizio annullato: «[...] stato di progetto di tutti i piani dell'edificio, come risultante dal titolo edilizio poi annullato con provvedimento del 20/04/2012, con individuazione delle parti comuni e delle singole unità immobiliari e precisazione, per ogni cespite comune o privato, della destinazione d'uso come da predetto titolo edilizio e delle relative quantificazioni metriche. A riguardo le valutazioni di cui all'art. 38, c. 1 del D.P.R. 380/2001 verranno eseguite separatamente: parti comuni (corridoi, androne, scale, ascensori, porticati coperti, piano interrato ad uso autorimessa, cortili, ecc); per singola unità immobiliare». Come già indicato, a seguito di richiesta di precisazioni in data 13.04.2021, il Comune in data 27.05.2022 (PG 0298764), formulava la presente precisazione all'Agenzia circa i posti auto. «Considerato che ai sensi dell'art. 38 comma 2 “L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36” ed essendo le unità posizionate al piano seminterrato e terra (uso cantine, posto auto e box) parte del titolo annullato, si ritiene che le stesse vadano considerate ai fini della produzione dell'integrale effetto della sanatoria. Si segnala peraltro, in relazione alla valutazione di competenza in ordine alla eventuale sanzione pecuniaria, che tali unità non sono state oggetto di censure specifiche né negli atti comunali di annullamento del titolo edilizio né nella sentenza del TAR, in quanto compatibili con la funzione artigianale». **L'Agenzia delle Entrate definisce dunque, nella relazione estimativa, il valore venale dei posti auto pari al 70% del valore dei box, per un importo unitario di 700,00 €/m² che, con riferimento alla superficie dichiarata di 13,00 m² determina il seguente conteggio: 13,00 m² x 700,00 €/m² = € 9.100,00.**

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, sanzioni e oneri

Sulla base della comunicazione del Comune in data 01.07.2020 a fronte della determinazione del valore venale da parte dell'Agenzia delle Entrate, per il posto auto il valore è definito in € 9.100,00 (in caso di integrale accoglimento da parte del TAR dell'istanza del Condominio, anche tale importo potrebbe essere rivalutato). Non si individuano opere da eseguire. I costi tecnici si intendono inclusi nella gestione condominiale come sopra già richiamato.” (si richiama quanto esposto nella perizia del Lotto 1 pagg. 28 – 37).

Quanto alla conformità catastale del Corpo A, il perito dichiara: “Difformità riscontrate: La scheda catastale rispecchia quanto rappresentato nei titoli edilizi annullati e non quanto realmente rilevato. A differenza delle pratiche

edilizie (dove l'immobile è identificato come 4M a piano quarto), il piano indicato è il quinto poiché catastalmente il piano rialzato dell'atrio è contato come piano primo, slittando la numerazione di un piano.

Regolarizzazione

A fronte di quanto descritto in merito all'edilizia, dovrà essere presentata nuova planimetria mediante modello Docfa unitamente ad aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Nella relazione dell'Agenzia delle Entrate, la stessa infatti evidenzia quanto segue: «in seguito alle modifiche apportate è necessario che la proprietà predisponga la prescritta denuncia di variazione catastale, indicando esattamente la data in cui è intervenuta la variante al fine delle eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art. 4.4 del Protocollo d'Intesa siglato, dovrà essere informato il competente Settore catastale per l'attivazione del c. 277 e che pertanto in un'ottica di una attività sinergica con le Amministrazioni locali, si chiede a codesto Comune di accertare - nelle more del rilascio dell'autorizzazione edilizia in sanatoria - l'avvenuto deposito della variazione catastale, dandone comunicazione a questo Ufficio con riferimento al n° 396/21 di incarico». In merito alla categoria che verrà assegnata, si evidenzia che l'Agenzia, nella sua relazione estimativa, evidenzia quanto segue: «Trattandosi di una zona di espansione a carattere produttivo e con una tipologia residenziale prevalente marcatamente di tipo economico, si ritiene di considerare a riferimento tale tipologia ai fini della determinazione del valore unitario in quanto prevalente nella zona D18, data anche la tipologia del fabbricato in esame originariamente a destinazione industriale. Si sono assunte a riferimento pertanto u.i.u. a destinazione residenziale di tipo economico classate come A/3 e A/4, e che presentano consistenza e caratteristiche progettuali- tipologiche comparabili ai subject». Appare dunque verosimile che possa essere accettata, con le future variazioni, la categoria A/3 ma non vi è certezza in merito.

Costi stimati per spese tecniche, diritti, sanzioni

I costi relativi alla regolarizzazione catastale, per quanto attiene l'istanza art. 38, si possono ritenere inclusi nel computo dei costi tecnici già specificati.

Quanto al CORPO B, il perito dichiara: “Difformità riscontrate: Non si ravvisano evidenti problematiche a fronte della rimozione del controsoffitto preesistente. Regolarizzazione e costi stimati: Non si ritiene necessario presentare ulteriore planimetria. Il costo della stessa, eventualmente, si può intendere incluso nei costi già precedentemente stimati.” (si cfr. pagg. 38 e 39 della perizia del Lotto 1). SI RIMANDA COMUNQUE ALLA LETTURA INTEGRALE DELLA PERIZIA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATA E RITRASCritta

§ **LOTTO 2**

piena proprietà di unità immobiliare (Corpo C) al piano quarto, con soppalco non regolare, attualmente con destinazione produttiva (laboratorio) ma oggetto di iter edilizio condominiale in corso per ripristino del titolo ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001 con regolarizzazione della destinazione residenziale. Attualmente l'unità immobiliare è strutturata come loft composto composta da: ingresso, locale ad uso soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco. È presente un'ampia zona soppalcata, cui si accede mediante scala interna, allo stato non regolare dal punto di vista edilizio, dove sono stati creati un corridoio, un bagno cieco, un ripostiglio, un ulteriore locale finestrato destinato a camera, con posto auto coperto al piano seminterrato (Corpo D), il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 554 - particella 265 - subalterno 798 - piano 5 scala A - Categoria C/3 - zona censuaria 2 - classe 10 – consistenza 65 m² – superficie catastale 92 m² – rendita € 308,84 (Corpo C);

Coerenze (Corpo C):

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: altra unità sub. 799; pianerottolo comune sub. 833; lastrico sub. 833; prospetto su mappale 51 altra proprietà; altra proprietà mappale 50; prospetto su porzione di cortile mappale 265 (Nota. Tale porzione di cortile non è rappresentata sull'estratto di mappa dove il volume del fabbricato è raffigurato erroneamente; sull'elaborato planimetrico la sagoma del fabbricato è corretta ma è imprecisa l'indicazione delle coerenze).

- foglio 554 - particella 265 - subalterno 726 - piano S1 - Categoria C/6 - zona censuaria 2 - classe 5 – consistenza 12 m² – superficie catastale 12 m² – rendita € 86,76 (Corpo D);

Coerenze (CORPO D):

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: posto auto sub. 727; spazio comune di manovra sub. 853; posto auto sub. 725; locale rifiuti sub. 853.

*

Informazioni sulla conformità catastale – urbanistica - edilizia relative al singolo lotto

Con particolare riferimento al Corpo C del Lotto 2 il Perito dichiara che: *“Difficoltà riscontrate: Da confronto tra quanto rilevato e gli elaborati grafici dell'ultima D.I.A., le difficoltà relative all'unità sono le seguenti.*

- Utilizzo improprio dell'unità a fini residenziali

Il piano quarto è strutturato come zona giorno con angolo cottura e il piano soppalco è organizzato come zona notte.

- Ampliamento della superficie del soppalco rispetto alla superficie dello stesso dichiarata nel titolo annullato (dove non era computata nella S.l.p.)

Nella D.I.A. 988523/2009 la superficie calpestabile del soppalco è dichiarata, senza essere computata in S.l.p., pari a 23,15 mq (con riferimento all'art. 38 del R.E. allora vigente). Il soppalco realizzato, per dimensioni e caratteristiche, non risponde a quanto, configurandosi come un vero e proprio interpiano abusivo. Con realizzazione di una parete divisoria con porta sono stati configurati una camera e un corridoio/ disimpegno.

- Trasformazione del ripostiglio s.p.p. in bagno e piccolo ripostiglio con $H > 2.10$

Nella D.I.A. 988523/2009 viene indicato un ripostiglio, con pianta a L, per una superficie di 7,32 mq calpestabili, con altezza dichiarata pari a metri 2,09 (con richiamo all'articolo 34.3 del Regolamento Edilizio del 1999 che riportava: «la distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba»). Tale ripostiglio non era stato conteggiato nella s.l.p. del fabbricato, come si desume dalle relative tavole di conteggio della stessa. Al posto del ripostiglio originariamente previsti sono stati realizzati un vano con $H 2.40/220$ adibito a servizio igienico e un ripostiglio (H sempre variabile 2.20-2.40).

- Modifiche distributive interne

Modifica alla struttura della scala di accesso al piano soppalco.

Nota. *Le altezze negli elaborati grafici sono indicate solo in sezione dove viene riportata al piano quarto una altezza di metri 2.40 e a piano soppalco una quota di metri 2.55. Si desume la complessiva di metri 5.20. In pianta è specificata solo l'altezza del ripostiglio indicata in metri 2.09. Tali altezze sono riportate sulla planimetria catastale. Le altezze rilevate presentano differenze. Il ripostiglio ha una altezza superiore a metri 2.09 (variabile 2.20/2.40). Il piano soppalco ha una altezza di metri 2.48 (con trave a metri 2.39). Il bagno a piano quarto presenta una altezza di metri 2.36. Il locale principale a piano quarto presenta una altezza di metri 2.41 circa sotto travetto e di metri 2.54/2.60 circa nel tamponamento.*

Difficoltà rispetto alle grafiche di cui all'istanza art. 38 del Condominio

Con riferimento agli elaborati depositati dal Condominio in data 08.02.2018 atti P.G. 64168/2018 e successivamente in data 04.08.2021 atti P.G. 432503, si evidenziano le difficoltà di seguito descritte.

- Altezze

- Piano quarto: nel locale principale (chiamato negli elaborati condominiali “soggiorno/K”), viene riportata una altezza di metri 2.70: l'altezza rilevata è, come già sopra indicato, pari a metri 2.41 circa sotto trave, a metri 2.54 circa (in taluni quadranti variabile in metri 2.60 circa) sotto tamponatura del soppalco e con una altezza interpiano di metri 5.23. Il bagno a piano quarto è indicato con altezza pari a metri 2.40, rilevata pari a metri 2.36.

- Piano soppalco (riprodotto solo nelle grafiche in data 08.02.2018): nell'ambiente principale (chiamato “camera”) è indicata una altezza pari a metri 2.70 mentre quella rilevata è pari a metri 2.48 (con trave a metri 2.39). Nel bagno ricavato nel vano autorizzato come ripostiglio si rileva una altezza variabile di metri 2.20-2.40 circa, indicata pari a metri 2.40.

Nella relazione atti P.G. 64168/2018 delle propedeutiche verifiche urbanistico-edilizie allegata all'istanza del Condominio atti P.G. 64179/2018 in data 08/02/2018, con cui viene richiesto al Comune l'avvio del procedimento disciplinato dall'articolo 38 del D.P.R. 380/2001 al punto l) si legge: «il rilievo svolto non ha verificato – se non in maniera speditiva e preliminare – i parametri edilizi e igienico-sanitari delle singole unità immobiliari [...]. Si tratta di verifiche e approfondimenti che potranno essere effettuati una volta istruita l'istanza e avviate le successive fasi documentali

e progettuali finalizzate all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo». Sulle tavole vi è scritto: «le quote sono misurate dalla quota pavimento al profilo alto della lamiera grecata».

Nella relazione di cui alle integrazioni del 04.08.2021 si legge: «Nota bene. Questo fermi restando in via generale i contenuti di disegno, le misurazioni e le quantificazioni effettuate con il rilievo delle unità immobiliari facente parte dell'istanza di applicazione dell'art.38 del DPR 380/2001 (08.02.2018_PG 64168/2018), che aveva come allegato le verifiche urbanistico-edilizie propedeutiche e preliminari finalizzate alla presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 380/2001, al fine di documentare lo stato di progetto (legittimo ai sensi dei titoli edilizi poi annullati) e quale fosse invece lo stato di fatto delle rilevazioni effettuate». Viene altresì specificato, con nota a piè di pagine per ogni unità, che «le altezze sono misurate dalla quota pavimento al profilo alto della lamiera grecata».

Modifiche distributive interne

Insussistenza di disimpegno tra bagno e zona giorno/cottura a piano quarto.

Superficie soppalco e superficie ripostiglio (riprodotti solo nelle grafiche in data 08.02.2018)

La superficie soppalchi indicata nell'istanza del Condominio come "prevista" è pari a 32,49 mq, includendo tuttavia anche il ripostiglio. L'incremento di superficie dei soppalchi è indicato pari a 5,89 mq.

Regolarizzazioni

L'iter edilizio in corso, come da confronto con il Responsabile del Procedimento, prevede i passaggi di seguito illustrati.

Istanza art. 38 D.P.R. 380/2001 (relativa a solo piano quarto)

Con riferimento alla comunicazione del Comune in data 01.07.2022, sulla base della relazione tecnico estimativa dell'Agenzia delle Entrate, il valore unitario della sanzione ai sensi dell'art. 38.1 è stato stimato in 1.500,00 €/m² stante l'effettiva destinazione residenziale. Il Responsabile del Procedimento ha evidenziato che, una volta pervenuta la decisione del TAR circa la sanzione ex art. 38.1, il Comune chiederà il pagamento degli importi dovuti ai sensi dell'art. 38.1 a ogni singolo condomino, con tempo 30 giorni per procedere al pagamento: la richiesta verrà fatta nominativamente ma il pagamento dovrà avvenire in solido, al fine del buon esito della pratica, ossia, ha specificato il Responsabile, se non pagano tutti, la pratica non si perfeziona. Con la conclusione della pratica verrà ripristinato il titolo: con riferimento all'unità in oggetto per la sola superficie del piano quarto, con destinazione residenziale. Sulla base di quanto stabilito dall'Agenzia, in considerazione delle superfici dichiarate dal Condominio e accolte dal Comune, per l'unità in oggetto la **sanzione art. 38.1 ammonterebbe dunque a: 59,74 m² x 1.500,00 €/m² = € 89.610,00.**

Come già sopra evidenziato, il Condominio in data 12.10.2022, con riferimento a quanto esposto nella relazione del tecnico di parte, ha effettuato ricorso al TAR il 30.09.2022, contestando la valorizzazione di cui sopra e chiedendo che la sanzione ex art. 38.1 sia ricalcolata sulla base dell'incremento di valore dovuto al cambio d'uso, in considerazione del fatto che l'edificio preesistente presentava già una volumetria produttiva regolarmente assentita (fatta salva l'opportunità di valutare la preesistenza con il metodo di ricostruzione deprezzato), e considerando come anno di riferimento per la determinazione dei valori unitari il 2018, anno di presentazione dell'istanza ex art. 38 da parte del Condominio, e non il 2021, anno di redazione della perizia. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, ritenendo congruo il deprezzamento indicato del 17% per il ricorso alle valorizzazioni del 2018 e considerando il valore derivante dalla differenza tra i valori residenziale e produttivo attestati dall'Agenzia, per l'unità in oggetto la sanzione ex art. 38.1 potrebbe ammontare a: 59.74 m² x 456,50 €/m² = € 27.271,31.

Avvertenza in merito alla sanzione istanza art. 38.1

Sulla base dei confronti avuti con il Responsabile del Procedimento, le osservazioni del Condominio, secondo lo stesso, si basano sul buon senso ma non sulla normativa, per la quale vige il concetto "valore" e non di "incremento di valore" (art. 38.1 "In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Agenzia del Territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa"). Risulta tuttavia evidente come venga indicato in tale articolo che il valore venale è quello delle opere o delle parti abusivamente eseguite. E nella fattispecie lo stabile preesistente era regolarmente assentito a produttivo mentre l'abuso si esplicita nella configurazione del nuovo fabbricato con destinazione prettamente residenziale.

Dunque le considerazioni del Condominio trovano una loro ragionevole fondatezza. Si evidenzia, per quanto noto alla sottoscritta da ultimi confronti verbali avuti anche con l'Amministrazione di Condominio alla data della presente relazione, che il TAR non si è ancora espresso circa il ricorso del Condominio: di conseguenza nella successiva valutazione non si potrà che tenere in considerazione l'incertezza in merito agli sviluppi futuri della determinazione delle sanzioni art.

38.1, valutando, a titolo cautelativo, la condizione peggiorativa, ovvero l'importo come attualmente stabilito dall'Agenzia delle Entrate e recepito dal Comune.

In merito al pagamento in solido della sanzione, come già sopra evidenziato, con riferimento alle unità oggetto di Procedura, l'Avvocato del Condominio, nell'accompagnatoria alle integrazioni del 13.12.2021, chiedeva di "acconsentire a che siano gli aggiudicatari e futuri proprietari a dar seguito a ogni eventuale adempimento inerente il procedimento in corso". La sottoscritta unitamente al Custode Giudiziario ha più volte posto il quesito al Responsabile e alla Direzione Supporto Amministrativo dallo stesso indicata ma a oggi, nonostante plurimi solleciti, non è stata data risposta.

Ulteriori difformità

Una volta ripristinato il titolo con l'art. 38 sulla base delle grafiche depositate dal Condominio nel luglio 2021 (che escludono i soppalchi e i ripostigli), il Comune effettuerà sopralluoghi con la Polizia Locale per accertare che le singole proprietà siano conformi al titolo ripristinato. Per quanto non conforme, emanerà ordinanze di messa in pristino.

- Soppalco

In merito al soppalco, il Responsabile evidenziava che si potrà procedere:

- o demolendolo;

- o dimostrando che la porzione eseguita in difformità risulta indemolibile ai sensi

dell'art. 34 con corresponsione della sanzione prevista dall'art. 34.2 del DPR 380/2001: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale". Nel corso degli incontri avuti con il Responsabile lo stesso ha assunto una posizione molto rigorosa, rispetto a quanto indicato nella comunicazione del 10.07.2020, evidenziando come il tema della "indemolibilità" verrà accuratamente verificato dal Comune, dato che, allo stato, i cosiddetti "soppalchi" non sono altro che veri e propri "interpiani abusivi". L'indemolibilità, secondo il Responsabile, è tale se comporta problematiche all'intero piano e all'intero stabile. Veniva sottolineato poi un altro elemento di analisi ossia quale debba essere considerata "la parte eseguita in conformità" dal momento che il ripristino del titolo ai sensi dell'art. 38 in corso interessa solo il piano quarto: in questo modo la parte che tornerà conforme non include i soppalchi (e i ripostigli). A tal proposito il Responsabile ha evidenziato che, in caso di art. 34, la sanzione dovrà essere considerata per l'intero soppalco. Nei confronti avuti con il Responsabile, lo stesso ha evidenziato un'ulteriore opzione: quella di applicare un altro articolo 38 sulla parte eseguita conformemente al titolo originario.

Si riscontrava, tuttavia, come sia l'ipotesi art. 34, sia l'ipotesi art. 38 si scontrino con le altre criticità, ossia:

- l'articolo 99 comma 8 del Regolamento Edilizio di Milano (che recita: "Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento e autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi, aventi profondità massima di cm. 250, di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati")

– ossia fatto salvo quanto indicato al comma 1 e cioè che "l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato", stante la definizione di Superficie Accessoria di cui all'articolo 5.7 delle NTA del P.d.R del P.G.T., in coerenza con le D.T.U. approvate con la D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, non è oggi più applicabile: dunque non è possibile realizzare soppalchi non computati in SL.

- l'art. 99 comma 2 recita: «Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato» mentre il comma 3: «Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscano di autonoma ed idonea aerilluminazione»: l'altezza del piano quarto, è inferiore ai metri 2.70 dichiarati nelle tavole del Condominio (altresì l'altezza del piano soppalco non è pari ai metri 2.70 dichiarati nelle tavole del Condominio dell'08.02.2018);

- l'articolo 100 del R.E. indica: «Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata». Altresì l'articolo 104 comma

1bis riporta quanto segue: «Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio»;

- l'articolo 107.1 riporta: «Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata. Per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata (in espulsione continua 6 vol./h per i soli interventi edili maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi)»; Quindi, nell'ipotesi di considerare in tutto o in parte i soppalchi eseguiti, non sussistono integralmente i requisiti previsti dai Regolamenti vigenti salvo eventuali e non prevedibili deroghe ATS. In considerazione delle sopraccitate incognite e problematiche, si procederà esplicitando, a titolo conoscitivo, sia la superficie del soppalco esistente, sia quella del soppalco come da titolo annullato. Nella successiva valutazione, tuttavia, il soppalco non sarà computato in nessuna configurazione, non essendo possibile prevedere lo sviluppo dell'iter edilizio, posto che potrebbero verificarsi scenari contrapposti: o quello della totale demolizione o quello del mantenimento - o integrale (con applicazione dell'articolo 34) o della sola porzione eseguita come da titolo annullato (con ulteriore applicazione dell'articolo 38) - in questo caso previo parere favorevole dall'ATS per deroga in merito ai requisiti igienico-sanitari vigenti. Verrà formulata, per ogni opportuna riflessione, un'ipotesi indicativa derivante dalla media ponderata delle diverse ipotesi.

- Ripostiglio

Per quanto concerne il ripostiglio, nel titolo annullato era richiamato l'articolo 34.3 del Regolamento Edilizio del 1999 che riportava: «la distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba». Il ripostiglio non era computato nella S.l.p. Il ripostiglio realizzato, tuttavia, presenta una altezza superiore ai metri 2.10 sopra citati ed è configurato come costituito da due vani direttamente accessibili dal soppalco con porte (uno peraltro attrezzato come bagno). Il Regolamento vigente, all'articolo 34.3, riporta: «La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba». Richiamando quanto già indicato in merito al soppalco, nella definizione di Superficie Accessoria di cui all'art. 5.7 delle N.T.A. del P.d.R. non si riscontra una descrizione assimilabile ai vani in oggetto. Da confronto con il Comune di Milano, le sole superfici non computabili in s.l.p. sono i controsoffitti ispezionabili con altezza inferiore a 180 cm (nell'esistente) non accessibili mediante scala fissa, di cui all'articolo 99 comma 10: «E' ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in s.l.p., se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 180 cm nell'esistente e 80 cm nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 8 qualora interessino locali principali». Con le stesse considerazioni formulate per il soppalco, posto che non è noto quali saranno le indicazioni del Comune, si procederà esplicitando la superficie del ripostiglio sia esistente, sia come da titolo annullato. Nella successiva valutazione, tuttavia, la superficie dei ripostigli non sarà considerata, non essendo possibile prevedere lo sviluppo dell'iter edilizio, posto che potrebbero verificarsi scenari contrapposti: o la totale esclusione, o l'integrale mantenimento.

Si potrebbe altresì proporre al Comune di intervenire per renderli effettivamente vani s.p.p. quali ripostigli in quota (quindi comunque non computabili in s.l.p.) mediante riduzione delle altezze e ripensamento della modalità di accesso, ad esempio con botola e eventuale scala retrattile dal piano quarto: anche in merito a questa ipotesi, tuttavia, non è dato esprimersi compiutamente.

Verrà formulata, per ogni opportuna riflessione, un'ipotesi indicativa derivante dalla media ponderata delle diverse ipotesi.

- Piano quarto

Dovrà essere portata ad una altezza superiore o uguale a metri 2.40 l'altezza del bagno. Dovrà essere realizzato disimpegno con serramento tra il bagno e il locale soggiorno/cucina.

Avvertenza in merito alle ulteriori difformità e alle relative sanzioni

Alla data della presente relazione, in assenza del ripristino del titolo e dunque dei sopralluoghi del Comune che seguiranno e delle conseguenti deliberazioni da parte dello stesso, non è dato esprimersi in maniera compiuta circa le decisioni degli Uffici competenti, con particolare riferimento a regolarizzazione di soppalco e ripostigli e relative sanzioni.

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, sanzioni

Stante l'incertezza delle tempistiche, degli sviluppi e della conclusione dell'iter descritto, a titolo cautelativo, considerando le possibili variabili relative alle sanzioni (a fronte anche del ricorso al TAR) nonché alle opere da eseguire eventualmente richieste dal Comune e ulteriori spese tecniche, si ritiene equo stimare i costi per l'iter di cui sopra come segue.

Istanza art. 38 D.P.R. 380/2001 (relativa a solo piano quarto)

A fronte della comunicazione del Comune in data 01.07.2022, si considera la destinazione d'uso residenziale, che potrà essere legittimata una volta applicata la sanzione ai sensi dell'art. 38.1. Stante quanto indicato in precedenza, non essendo allo stato noto l'esito del ricorso al TAR e dunque l'accoglimento delle richieste del Condominio, a titolo cautelativo si ritiene opportuno valutare la condizione peggiorativa, ovvero una sanzione pari al valore venale come attualmente stabilito dall'Agenzia delle Entrate e recepito dal Comune pari a € 89.610,00 (in caso di integrale accoglimento da parte del TAR dell'istanza del Condominio, l'importo potrebbe ridursi, indicativamente, a € 27.271,31).

Il Comune specificava nel 2018 che la sanzione sarebbe stata determinata a seguito della valutazione dell'Agenzia delle Entrate e sarebbe stata cumulativa (parti comuni più tutte le singole unità immobiliari) e avrebbe dovuto essere corrisposta dall'Amministrazione di Condominio istante. Nella comunicazione del 01.07.2022 non sono richiamate in maniera distinta le parti comuni. Si fa riferimento ai valori unitari alla base del calcolo della sanzione in relazione alle destinazioni d'uso attuali, specificando che con atti separati il Comune provvederà a comunicare a ciascun proprietario l'ammontare della sanzione individuale da corrispondere.

Avvertenza. La sottoscritta sottolinea nuovamente la sussistenza di difformità tra lo stato rilevato e quanto rappresentato sulle grafiche del Condominio: non è dunque prevedibile in che modo tale fattispecie possa inficiare la chiusura dell'istanza art. 38, ritenendo verosimile che il Comune possa richiedere l'immediata esecuzione di quanto non coerente.

Ulteriori difformità

Occorre altresì considerare:

- realizzazione di disimpegno tra bagno e zona cottura;
- regolarizzazione altezza bagno. Nota. L'accoglimento da parte del Comune dell'art. 34bis in merito alla tolleranza costruttiva del 2% non è prevedibile, stante quanto riportato al comma 2 ossia a condizione che le irregolarità "non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".
- quanto necessario alla regolarizzazione di soppalco e ripostigli. A fronte di quanto sopra esposto in merito alle incertezze circa le disposizioni future del Comune si considerano, a titolo cautelativo:
 - i costi di demolizione del soppalco, con la ragionevole ipotesi, tuttavia, di mantenere la struttura in travi di acciaio rimuovendo le sole porzioni di soletta, a fronte della modalità costruttiva dell'attuale soppalco, con una rete di travi in acciaio per la quale non è possibile distinguere orditura primaria e secondaria, salvo diverso parere del Comune, allo stato non prevedibile (nel caso venisse imposta la demolizione della struttura, questo comporterebbe un aggravio dei costi a carico dell'unità);
 - le opere necessarie a rendere i ripostigli s.p.p. ai sensi del R.E. vigente, con riduzione delle altezze e nuove modalità di accesso (se ammesse dal Comune, salvo che lo stesso pretenda la chiusura degli stessi); demolizione delle porzioni eseguite su soppalco;
 - le opere per il ripristino delle porzioni eventualmente danneggiate a piano quarto;
 - i necessari interventi sugli impianti e loro nuova certificazione.

Si stima dunque, a carico dell'unità, a titolo cautelativo, un importo, indicativo e a corpo, per opere e sanzioni, pari a € 35.000,00.

Nota. Nel caso in cui venisse concesso l'integrale mantenimento del soppalco come realizzato, previa dimostrazione dell'indemolibilità, andrebbe corrisposta, sull'intera superficie, la sanzione ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/2001. Nel caso in cui venisse concesso di mantenere parte degli stessi, con la configurazione di cui al titolo annullato, andrebbe scontata la sanzione ai sensi dell'articolo 38 del DPR 380/2001 sulla porzione stessa. Lo stesso con riferimento ai ripostigli.

Spese tecniche

Per quanto concerne l'istanza art. 38 condominiale, le spese tecniche sono contabilizzate nella gestione ordinaria condominiale, dove è stato predisposto anche un fondo apposito. Per quanto concerne i costi di eventuali ulteriori pratiche necessarie alle regolarizzazioni non incluse nell'istanza art. 38, posto quanto indicato nell'Assemblea condominiale del 22.03.2023 in merito alla volontà dei condomini circa una azione unitaria nella pratica di regolarizzazione del fabbricato, si possono ritenere verosimilmente inclusi nelle attività tecniche successive che verranno promosse dal Condominio."

Sulla conformità edilizia del Corpo D, il perito dichiara: *“Difformità riscontrate: Il posto auto è conforme alle pratiche edilizie relative alla ristrutturazione del complesso. Lo stesso per quanto concerne le grafiche di cui all’istanza art. 38 condominiale. Rispetto a quanto riscontrato nel precedente sopralluogo, è stato rimosso il controsoffitto in lastre di cartongesso 60x60.*

Regolarizzazione Nella comunicazione del Comune in data 27.01.2020 viene indicato quanto segue: «circa infine i box si riferisce come non si ravvisano eccezioni circa la loro successiva autonoma sanabilità, con le sanzioni relative ai permessi in sanatoria in regime ex concessorio (se non pertinenti) o in regime ex autorizzatorio (se pertinenti)». Nella comunicazione del 10.07.2020, tuttavia, con riferimento alle valutazioni di cui all’articolo 38 del DPR 380/2001, il Comune richiede al Condominio di produrre elaborati che riproducano tutti i piani dell’edificio come risultanti dal titolo edilizio annullato: «[...] stato di progetto di tutti i piani dell’edificio, come risultante dal titolo edilizio poi annullato con provvedimento del 20/04/2012, con individuazione delle parti comuni e delle singole unità immobiliari e precisazione, per ogni cespite comune o privato, della destinazione d’uso come da predetto titolo edilizio e delle relative quantificazioni metriche. A riguardo le valutazioni di cui all’38, c. 1 del D.P.R. 380/2001 verranno eseguite separatamente: parti comuni (corridoi, androne, scale, ascensori, porticati coperti, piano interrato ad uso autorimessa, cortili, ecc); per singola unità immobiliare». Come già indicato, a seguito di richiesta di precisazioni in data 13.04.2021, il Comune in data 27.05.2022 (PG 0298764), formulava la presente precisazione all’Agenzia circa i posti auto.

«Considerato che ai sensi dell’art. 38 comma 2 “L’integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all’articolo 36” ed essendo le unità posizionate al piano seminterrato e terra (uso cantine, posto auto e box) parte del titolo annullato, si ritiene che le stesse vadano considerate ai fini della produzione dell’integrale effetto della sanatoria. Si segnala peraltro, in relazione alla valutazione di competenza in ordine alla eventuale sanzione pecuniaria, che tali unità non sono state oggetto di censure specifiche né negli atti comunali di annullamento del titolo edilizio né nella sentenza del TAR, in quanto compatibili con la funzione artigianale». **L’Agenzia delle Entrate definisce dunque, nella relazione estimativa, il valore venale dei posti auto pari al 70% del valore dei box, per un importo unitario di 700,00 €/m² che, con riferimento alla superficie dichiarata di 13,00 m² determina il seguente conteggio: 12,00 m² x 700,00 €/m² = € 8.400,00.**

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, sanzioni e oneri

Sulla base della comunicazione del Comune in data 01.07.2020 a fronte della determinazione del valore venale da parte dell’Agenzia delle Entrate, per il posto auto il valore è definito in € 8.400,00 (in caso di integrale accoglimento da parte del TAR dell’istanza del Condominio, anche tale importo potrebbe essere rivalutato). Non si individuano opere da eseguire. I costi tecnici si intendono inclusi nella gestione condominiale come sopra già richiamato.” (si richiama quanto esposto nella perizia del Lotto 2 pagg. 28 – 37).

Sulla conformità catastale del CORPO C, il perito dichiara: *“Difformità riscontrate La scheda catastale rispecchia quanto rappresentato nei titoli edilizi annullati e non quanto realmente rilevato. A differenza delle pratiche edilizie (dove l’immobile è identificato come 4N a piano quarto), il piano indicato è il quinto poiché catastalmente il piano rialzato dell’atrio è contato come piano primo, slittando la numerazione di un piano.*

Regolarizzazione

A fronte di quanto descritto in merito all’edilizia, dovrà essere presentata nuova planimetria mediante modelli Docfa unitamente ad aggiornamento dell’elaborato planimetrico. Nella relazione dell’Agenzia delle Entrate, la stessa infatti evidenzia quanto segue: «in seguito alle modifiche apportate è necessario che la proprietà predisponga la prescritta denuncia di variazione catastale, indicando esattamente la data in cui è intervenuta la variante al fine delle eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell’art. 4.4 del Protocollo d’Intesa siglato, dovrà essere informato il competente Settore catastale per l’attivazione del c. 277 e che pertanto in un’ottica di una attività sinergica con le Amministrazioni locali, si chiede a codesto Comune di accertare - nelle more del rilascio dell’autorizzazione edilizia in sanatoria - l’venuto deposito della variazione catastale, dandone comunicazione a questo Ufficio con riferimento al n° 396/21 di incarico». In merito alla categoria che verrà assegnata, si evidenzia che l’Agenzia, nella sua relazione estimativa, evidenzia quanto segue: «Trattandosi di una zona di espansione a carattere produttivo e con una tipologia residenziale prevalente marcatamente di tipo economico, si ritiene di considerare a riferimento tale tipologia ai fini della determinazione del valore unitario in quanto prevalente nella zona D18, data anche la tipologia del fabbricato in esame originariamente a destinazione industriale. Si sono assunte a riferimento pertanto u.i.u. a destinazione residenziale di tipo economico classate

come A/3 e A/4, e che presentano consistenza e caratteristiche progettuali-tipologiche comparabili ai subject». Appare dunque verosimile che possa essere accettata, con le future variazioni, la categoria A/3 ma non vi è certezza in merito.

Costi stimati per spese tecniche, diritti, sanzioni

I costi relativi alla regolarizzazione catastale, per quanto attiene l'istanza art. 38, si possono ritenere inclusi nel computo dei costi tecnici già specificati.

Quanto al CORPO D, “Diffformità riscontrate: Non si ravvisano evidenti problematiche a fronte della rimozione del controsoffitto preesistente. Regolarizzazione e costi stimati: Non si ritiene necessario presentare ulteriore planimetria. Il costo della stessa, eventualmente, si può intendere incluso nei costi già precedentemente stimati.” (si cfr. pagg. 38 e 39 della perizia del Lotto 2). SI RIMANDA COMUNQUE ALLA LETTURA INTEGRALE DELLA PERIZIA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATA E RITRASCRIITA

§ **LOTTO 3**

piena proprietà di unità immobiliare (Corpo E) al piano quarto, con soppalco non regolare, attualmente con destinazione produttiva (laboratorio) ma oggetto di iter edilizio condominiale in corso per ripristino del titolo ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001 con regolarizzazione della destinazione residenziale. Attualmente l'unità immobiliare è strutturata come loft composta da ingresso, locale ad uso soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco. È presente un'ampia zona soppalcata, cui si accede mediante scala interna, allo stato non regolare dal punto di vista edilizio, dove sono stati creati un bagno cieco, un ripostiglio, un ulteriore locale finestrato destinato a camera. Ampio balcone di pertinenza, con posto auto coperto al piano seminterrato (Corpo F), il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 554 - particella 265 - subalterno 799 - piano 5 scala A - categoria C/3 - zona censuaria 2 - classe 10 – consistenza 62 m² – superficie catastale 87 m² – rendita € 294,59 (Corpo E);

Coerenze del Corpo E:

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: altra unità sub. 800; vano scale e pianerottolo comuni sub. 833 per due lati; altra unità sub. 798; prospetto su porzione di cortile mappale 265 (Nota. Tale porzione di cortile non è rappresentata sull'estratto di mappa dove il volume del fabbricato è raffigurato erroneamente; sull'elaborato planimetrico la sagoma del fabbricato è corretta ma è imprecisa l'indicazione delle coerenze).

- foglio foglio 554 - particella 265 - subalterno 727 - piano S1 - categoria C/6 - zona censuaria 2 - classe 5 – consistenza 11 m² – superficie catastale 11 m² – rendita € 79,53 (Corpo F);

Coerenze del Corpo F:

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: corridoio, vano ascensore e vano tecnico comuni sub. 853; spazio comune di manovra sub. 853; posto auto sub. 726; locale rifiuti sub. 853.

*

Informazioni sulla conformità catastale – urbanistica - edilizia relative al singolo lotto

Con particolare riferimento al Corpo E del Lotto 3 il Perito dichiara: “Diffformità rispetto al titolo annullato: Da confronto tra quanto rilevato e gli elaborati grafici dell'ultima D.I.A., le diffformità relative all'unità sono le seguenti.

- Utilizzo improprio dell'unità a fini residenziali

Il piano quarto è strutturato come zona giorno con angolo cottura e il piano soppalco è organizzato come zona notte.

- Ampliamento della superficie del soppalco rispetto alla superficie dello stesso dichiarata nel titolo annullato (dove non era computata nella S.l.p.)

Nella D.I.A. 988523/2009 la superficie calpestabile del soppalco è dichiarata, senza essere computata in S.l.p., pari a 21,29 mq (con riferimento all'art. 38 del R.E. allora vigente). Il soppalco realizzato, per dimensioni e caratteristiche, non risponde a quanto dichiarato, configurandosi come un vero e proprio interpiano abusivo.

- Trasformazione del ripostiglio s.p.p. in bagno e piccolo ripostiglio con H > 2.10

Nella D.I.A. 988523/2009 viene indicato un ripostiglio, con pianta a L, per una superficie di 6,55 mq calpestabili, con altezza dichiarata pari a metri 2,09 (con richiamo all'articolo 34.3 del Regolamento Edilizio del 1999 che

riportava: «la distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba»). Tale ripostiglio non era stato conteggiato nella s.l.p. del fabbricato, come si desume dalle relative tavole di conteggio della stessa. Al posto del ripostiglio originariamente previsti sono stati realizzati un vano con H 2.40/220 adibito a servizio igienico e un ripostiglio (H sempre variabile 2.20-2.35).

- Modifiche distributive interne

- Modifica alla struttura della scala di accesso al piano soppalco.

- Insussistenza parete divisoria a piano soppalco.

Nota. Le altezze negli elaborati grafici sono indicate solo in sezione dove viene riportata al piano quarto una altezza di metri 2.40 e a piano soppalco una quota di metri 2.55. Si desume la complessiva di metri 5.20. In pianta è specificata solo l'altezza del ripostiglio indicata in metri 2.09. Tali altezze sono riportate sulla planimetria catastale. Le altezze rilevate presentano differenze. Il ripostiglio ha una altezza superiore a metri 2.09 (variabile 2.20/2.40). Il piano soppalco ha una altezza di metri 2.48. Il bagno a piano quarto presenta una altezza di metri 2.40/2.20. Lo spazio principale a piano quarto presenta una altezza di metri 2.41 circa sotto travetto e di metri 2.54/2.60 circa nel tamponamento.

Diffformità rispetto alle grafiche di cui all'istanza art. 38 del Condominio

Con riferimento agli elaborati depositati dal Condominio in data 08.02.2018 atti P.G. 4168/2018 e successivamente in data 04.08.2021 atti P.G. 432503, si evidenziano le diffformità di seguito descritte.

- Altezze

- Piano quarto: nel locale principale (chiamato negli elaborati condominiali "soggiorno/K"), viene riportata una altezza di metri 2.70: l'altezza rilevata è, come già sopra indicato, pari a metri 2.41 circa sotto trave, a metri 2.54 circa (in taluni quadrotti variabile in metri 2.60 circa) sotto tamponatura del soppalco e con una altezza interpiano di metri 5.23. Il bagno a piano quarto è indicato con altezza pari a metri 2.40, rilevata pari a metri 2.35.

- Piano soppalco (riprodotto solo nelle grafiche in data 08.02.2018): nell'ambiente principale (chiamato "camera") è indicata una altezza pari a metri 2.70 mentre quella rilevata è pari a metri 2.48. Nel bagno ricavato nel vano autorizzato come ripostiglio si rileva una altezza variabile di metri 2.20-2.40 circa, indicata pari a metri 2.40. Nel ripostiglio variabile tra metri 2.35 e 2.20, indicata in metri 2.35.

Nella relazione atti P.G. 64168/2018 delle propedeutiche verifiche urbanistico-edilizie allegata all'istanza del Condominio atti P.G. 64179/2018 in data 08/02/2018, con cui viene richiesto al Comune l'avvio del procedimento disciplinato dall'articolo 38 del D.P.R. 380/2001 al punto l) si legge: «il rilievo svolto non ha verificato – se non in maniera speditiva e preliminare – i parametri edilizi e igienico-sanitari delle singole unità immobiliari [...]. Si tratta di verifiche e approfondimenti che potranno essere effettuati una volta istruita l'istanza e avviate le successive fasi documentali e progettuali finalizzate all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo». Sulle tavole vi è scritto: «le quote sono misurate dalla quota pavimento al profilo alto della lamiera grecata».

Nella relazione di cui alle integrazioni del 04.08.2021 si legge: «Nota bene. Questo fermi restando in via generale i contenuti di disegno, le misurazioni e le quantificazioni effettuate con il rilievo delle unità immobiliari facente parte dell'istanza di applicazione dell'art.38 del DPR 380/2001 (08.02.2018_PG 64168/2018), che aveva come allegato le Verifiche urbanistico-edilizie propedeutiche e preliminari finalizzate alla presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 380/2001, al fine di documentare lo stato di progetto (legittimo ai sensi dei titoli edilizi poi annullati) e quale fosse invece lo stato di fatto delle rilevazioni effettuate». Viene altresì specificato, con nota a piè di pagine per ogni unità, che "le altezze sono misurate dalla quota pavimento al profilo alto della lamiera grecata".

- Modifiche distributive interne

- Insussistenza di disimpegno tra bagno e zona giorno/cottura a piano quarto.

- Insussistenza parete divisoria a piano soppalco.

- Superficie soppalco e superficie ripostiglio (riprodotti solo nelle grafiche in data 08.02.2018)

La superficie soppalchi indicata nell'istanza del Condominio come "prevista" è pari a 30.74 mq, includendo tuttavia anche il ripostiglio. L'incremento di superficie dei soppalchi è indicato pari a 5,52 mq.

Regolarizzazioni

L'iter edilizio in corso, come da confronto con il Responsabile del Procedimento, prevede i passaggi di seguito illustrati.

- Istanza art. 38 D.P.R. 380/2001 (relativa a solo piano quarto)

Con riferimento alla comunicazione del Comune in data 01.07.2022, sulla base della relazione tecnico estimativa dell'Agenzia delle Entrate, il valore unitario della sanzione ai sensi dell'art. 38.1 è stato stimato in 1.500,00 €/m² stante l'effettiva destinazione residenziale. Il Responsabile del Procedimento ha evidenziato che, una volta pervenuta la decisione del TAR circa la sanzione ex art. 38.1, il Comune chiederà il pagamento degli importi dovuti ai sensi dell'art. 38.1 a ogni singolo condomino, con tempo 30 giorni per procedere al pagamento: la richiesta verrà fatta nominativamente ma il pagamento dovrà avvenire in solido, al fine del buon esito della pratica, ossia, ha specificato il Responsabile, se non pagano tutti, la pratica non si perfeziona. Con la conclusione della pratica verrà ripristinato il titolo: con riferimento all'unità in oggetto per la sola superficie del piano quarto, con destinazione residenziale. Sulla base di quanto stabilito dall'Agenzia, in considerazione delle superfici dichiarate dal Condominio e accolte dal Comune, per l'unità in oggetto la sanzione art. 38.1 ammonterebbe dunque a: $58,12 \text{ m}^2 \times 1.500,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 87.180,00$. Come già sopra evidenziato, il Condominio in data 12.10.2022, con riferimento a quanto esposto nella relazione del tecnico di parte, ha effettuato ricorso al TAR il 30.09.2022, contestando la valorizzazione di cui sopra e chiedendo che la sanzione ex art. 38.1 sia ricalcolata sulla base dell'incremento di valore dovuto al cambio d'uso, in considerazione del fatto che l'edificio preesistente presentava già una volumetria produttiva regolarmente assentita (fatta salva l'opportunità di valutare la preesistenza con il metodo di ricostruzione deprezzato), e considerando come anno di riferimento per la determinazione dei valori unitari il 2018, anno di presentazione dell'istanza ex art. 38 da parte del Condominio, e non il 2021, anno di redazione della perizia. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, ritenendo congruo il deprezzamento indicato del 17% per il ricorso alle valorizzazioni del 2018 e considerando il valore derivante dalla differenza tra i valori residenziale e produttivo attestati dall'Agenzia, per l'unità in oggetto la sanzione ex art. 38.1 potrebbe ammontare a: $58,12 \text{ m}^2 \times 456,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 26.531,78$.

Avvertenza in merito alla sanzione istanza art. 38.1

Sulla base dei confronti avuti con il Responsabile del Procedimento, le osservazioni del Condominio, secondo lo stesso, si basano sul buon senso ma non sulla normativa, per la quale vige il concetto "valore" e non di "incremento di valore" (art. 38.1 "In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Agenzia del Territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa"). Risulta tuttavia evidente come venga indicato in tale articolo che il valore venale è quello delle opere o delle parti abusivamente eseguite. E nella fattispecie lo stabile preesistente era regolarmente assentito a produttivo mentre l'abuso si esplicita nella configurazione del nuovo fabbricato con destinazione prettamente residenziale. Dunque le considerazioni del Condominio trovano una loro ragionevole fondatezza. Si evidenzia, per quanto noto alla sottoscritta da ultimi confronti verbali avuti anche con l'Amministrazione di Condominio alla data della presente relazione, che il TAR non si è ancora espresso circa il ricorso del Condominio: di conseguenza nella successiva valutazione non si potrà che tenere in considerazione l'incertezza in merito agli sviluppi futuri della determinazione delle sanzioni art. 38.1, valutando, a titolo cautelativo, la condizione peggiorativa, ovvero l'importo come attualmente stabilito dall'Agenzia delle Entrate e recepito dal Comune.

In merito al pagamento in solido della sanzione, come già sopra evidenziato, con riferimento alle unità oggetto di Procedura, l'Avvocato del Condominio, nell'accompagnatoria alle integrazioni del 13.12.2021, chiedeva di "acconsentire a che siano gli aggiudicatari e futuri proprietari a dar seguito a ogni eventuale adempimento inerente il procedimento in corso". La sottoscritta unitamente al Custode Giudiziario ha più volte posto il quesito al Responsabile e alla Direzione Supporto Amministrativo dallo stesso indicata ma a oggi, nonostante plurimi solleciti, non è stata data risposta.

- Ulteriori difformità

Una volta ripristinato il titolo con l'art. 38 sulla base delle grafiche depositate dal Condominio nel luglio 2021 (che escludono i soppalchi e i ripostigli), il Comune effettuerà sopralluoghi con la Polizia Locale per accertare che le singole proprietà siano conformi al titolo ripristinato. Per quanto non conforme, emanerà ordinanze di messa in pristino.

- Soppalco

In merito al soppalco, il Responsabile evidenziava che si potrà procedere:

- o demolendoli;

- o dimostrando che la porzione eseguita in difformità risulta indemolibile ai sensi dell'art. 34 con corresponsione della sanzione prevista dall'art. 34.2 del DPR 380/2001: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di

produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.

Nel corso degli incontri avuti con il Responsabile lo stesso ha assunto una posizione molto rigorosa, rispetto a quanto indicato nella comunicazione del 10.07.2020, evidenziando come il tema della “indemolibilità” verrà accuratamente verificato dal Comune, dato che, allo stato, i cosiddetti “soppalchi” non sono altro che veri e propri “interpiani abusivi”. L'indemolibilità, secondo il Responsabile, è tale se comporta problematiche all'intero piano e all'intero stabile. Veniva sottolineato poi un altro elemento di analisi ossia quale debba essere considerata “la parte eseguita in conformità” dal momento che il ripristino del titolo ai sensi dell'art. 38 in corso interessa solo il piano quarto: in questo modo la parte che tornerà conforme non include i soppalchi (e i ripostigli). A tal proposito il Responsabile ha evidenziato che, in caso di art. 34, la sanzione dovrà essere considerata per l'intero soppalco. Nei confronti avuti con il Responsabile, lo stesso ha evidenziato un'ulteriore opzione: quella di applicare un altro articolo 38 sulla parte eseguita conformemente al titolo originario. Si riscontrava, tuttavia, come sia l'ipotesi art. 34, sia l'ipotesi art. 38 si scontrino con le altre criticità, ossia:

- l'articolo 99 comma 8 del Regolamento Edilizio di Milano (che recita: “Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento e autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi, aventi profondità massima di cm. 250, di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati” – ossia fatto salvo quanto indicato al comma 1 e cioè che “l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato”), stante la definizione di Superficie Accessoria di cui all'articolo 5.7 delle NTA del P.d.R del P.G.T., in coerenza con le D.T.U. approvate con la D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, non è oggi più applicabile: dunque non è possibile realizzare soppalchi non computati in SL.

- l'art. 99 comma 2 recita: «Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato » mentre il comma 3: «Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscano di autonoma ed idonea aerilluminazione»: l'altezza del piano quarto, è inferiore ai metri 2.70 dichiarati nelle tavole del Condominio (altresì l'altezza del piano soppalco non è pari ai metri 2.70 dichiarati nelle tavole del Condominio dell'08.02.2018);

- l'articolo 100 del R.E. indica: «Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata». Altresì l'articolo 104 comma 1bis riporta quanto segue: «Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio»;

- l'articolo 107.1 riporta: «Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata. Per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata (in espulsione continua 6 vol./h per i soli interventi edili maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi)»; Quindi, nell'ipotesi di considerare in tutto o in parte i soppalchi eseguiti, non sussistono integralmente i requisiti previsti dai Regolamenti vigenti salvo eventuali e non prevedibili deroghe ATS. In considerazione delle sopraccitate incognite e problematiche, si procederà esplicitando, a titolo conoscitivo, sia la superficie del soppalco esistente, sia quella del soppalco come da titolo annullato. Nella successiva valutazione, tuttavia, il soppalco non sarà computato in nessuna configurazione, non essendo possibile prevedere lo sviluppo dell'iter edilizio, posto che potrebbero verificarsi scenari contrapposti: o quello della totale demolizione o quello del mantenimento - o integrale (con applicazione dell'articolo 34) o della sola porzione eseguita come da titolo annullato (con ulteriore applicazione dell'articolo 38) - in questo caso previo parere favorevole dall'ATS per deroga in merito ai requisiti igienico-sanitari vigenti. Verrà formulata, per ogni opportuna riflessione, un'ipotesi indicativa derivante dalla media ponderata delle diverse ipotesi.

- Ripostiglio

Per quanto concerne il ripostiglio, nel titolo annullato era richiamato l'articolo 34.3 del Regolamento Edilizio del 1999 che riportava: «la distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a

2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba». Il ripostiglio non era computato nella S.l.p. I ripostigli realizzati, tuttavia, presentano una altezza superiore ai metri 2.10 sopra citati e sono configurati come vani direttamente accessibili dal soppalco con porte (uno peraltro attrezzato come bagno).

Il Regolamento vigente, all'articolo 34.3, riporta le stesse prescrizioni: «La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba». Richiamando quanto già indicato in merito al soppalco, nella definizione di Superficie Accessoria di cui all'art. 5.7 delle N.T.A. del P.d.R. non si riscontra una descrizione assimilabile ai vani in oggetto. Da confronto con il Comune di Milano, le sole superfici non computabili in s.l.p. sono i controsoffitti ispezionabili con altezza inferiore a 180 cm (nell'esistente) non accessibili mediante scala fissa, di cui all'articolo 99 comma 10: «E' ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in s.l.p., se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 180 cm nell'esistente e 80 cm nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 8 qualora interessino locali principali».

Con le stesse considerazioni formulate per il soppalco, posto che non è noto quali saranno le indicazioni del Comune, si procederà esplicitando la superficie dei ripostigli sia esistente, sia come da titolo annullato. Nella successiva valutazione, tuttavia, la superficie dei ripostigli non sarà considerata, non essendo possibile prevedere lo sviluppo dell'iter edilizio, posto che potrebbero verificarsi scenari contrapposti: o la totale esclusione, o l'integrale mantenimento. Si potrebbe altresì proporre al Comune di intervenire per renderli effettivamente vani s.p.p. quali ripostigli in quota (quindi comunque non computabili in s.l.p.) mediante riduzione delle altezze e ripensamento della modalità di accesso, ad esempio con botola e eventuale scala retrattile dal piano quarto: anche in merito a questa ipotesi, tuttavia, non è dato esprimersi compiutamente. Verrà formulata, per ogni opportuna riflessione, un'ipotesi indicativa derivante dalla media ponderata delle diverse ipotesi.

- Piano quarto

Dovrà essere portata ad una altezza superiore o uguale a metri 2.40 l'altezza del bagno. Dovrà essere realizzato disimpegno con serramento tra il bagno e il locale soggiorno/cucina.

Avvertenza in merito alle ulteriori difformità e alle relative sanzioni

Alla data della presente relazione, in assenza del ripristino del titolo e dunque dei sopralluoghi del Comune che seguiranno e delle conseguenti deliberazioni da parte dello stesso, non è dato esprimersi in maniera compiuta circa le decisioni degli Uffici competenti, con particolare riferimento a regolarizzazione di soppalco e ripostigli e relative sanzioni.

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, sanzioni

Stante l'incertezza delle tempistiche, degli sviluppi e della conclusione dell'iter descritto, a titolo cautelativo, considerando le possibili variabili relative alle sanzioni (a fronte anche del ricorso al TAR) nonché alle opere da eseguire eventualmente richieste dal Comune e ulteriori spese tecniche, si ritiene equo stimare i costi per l'iter di cui sopra come segue.

- Istanza art. 38 D.P.R. 380/2001 (relativa a solo piano quarto)

A fronte della comunicazione del Comune in data 01.07.2022, si considera la destinazione d'uso residenziale, che potrà essere legittimata una volta applicata la sanzione ai sensi dell'art. 38.1. Stante quanto indicato in precedenza, non essendo allo stato noto l'esito del ricorso al TAR e dunque l'accoglimento delle richieste del Condominio, a titolo cautelativo si ritiene opportuno valutare la condizione peggiorativa, ovvero una sanzione pari al valore venale come attualmente stabilito dall'Agenzia delle Entrate e recepito dal Comune pari a € 87.180,00. (in caso di integrale accoglimento da parte del TAR dell'istanza del Condominio, l'importo potrebbe ridursi, indicativamente, a € 26.531,78). Il Comune specificava nel 2018 che la sanzione sarebbe stata determinata a seguito della valutazione dell'Agenzia delle Entrate e sarebbe stata cumulativa (parti comuni più tutte le singole unità immobiliari) e avrebbe dovuto essere corrisposta dall'Amministrazione di Condominio istante. Nella comunicazione del 01.07.2022 non sono richiamate in maniera distinta le parti comuni. Si fa riferimento ai valori unitari alla base del calcolo della sanzione in relazione alle destinazioni d'uso attuali, specificando che con atti separati il Comune provvederà a comunicare a ciascun proprietario l'ammontare della sanzione individuale da corrispondere.

Avvertenza. La sottoscritta sottolinea nuovamente la sussistenza di difformità tra lo stato rilevato e quanto rappresentato sulle grafiche del Condominio: non è dunque prevedibile in che modo tale fattispecie possa inficiare la chiusura dell'istanza art. 38.

- Ulteriori difformità

Occorre altresì considerare:

- realizzazione di disimpegno tra bagno e zona cottura;
- regolarizzazione altezza bagno. Nota. L'accoglimento da parte del Comune dell'art. 34bis in merito alla tolleranza costruttiva del 2% non è prevedibile, stante la percentuale del 2,1% e quanto riportato al comma 2 ossia a condizione che le irregolarità "non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".
- quanto necessario alla regolarizzazione di soppalco e ripostigli. A fronte di quanto sopra esposto in merito alle incertezze circa le disposizioni future del Comune si considerano, a titolo cautelativo:
- i costi di demolizione del soppalco, con la ragionevole ipotesi, tuttavia, di mantenere la struttura in travi di acciaio rimuovendo le sole porzioni di soletta, a fronte della modalità costruttiva dell'attuale soppalco, con una rete di travi in acciaio per la quale non è possibile distinguere orditura primaria e secondaria, salvo diverso parere del Comune, allo stato non prevedibile (nel caso venisse imposta la demolizione della struttura, questo comporterebbe un aggravio dei costi a carico dell'unità);
- le opere necessarie a rendere i ripostigli s.p.p. ai sensi del R.E. vigente, con riduzione delle altezze e nuove modalità di accesso (se ammesse dal Comune, salvo che lo stesso pretenda la chiusura degli stessi); demolizione delle porzioni eseguite su soppalco;
- le opere per il ripristino delle porzioni eventualmente danneggiate a piano quarto;
- i necessari interventi sugli impianti e loro nuova certificazione.

Si stima dunque, a carico dell'unità, a titolo cautelativo, un importo, indicativo e a corpo, per opere e sanzioni, pari a € 33.000,00.

Nota. Nel caso in cui venisse concesso l'integrale mantenimento del soppalco come realizzato, previa dimostrazione dell'indemolibilità, andrebbe corrisposta, sull'intera superficie, la sanzione ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/2001. Nel caso in cui venisse concesso di mantenere parte degli stessi, con la configurazione di cui al titolo annullato, andrebbe scontata la sanzione ai sensi dell'articolo 38 del DPR 380/2001 sulla porzione stessa. Lo stesso con riferimento ai ripostigli.

- Spese tecniche

Per quanto concerne l'istanza art. 38 condominiale, le spese tecniche sono contabilizzate nella gestione ordinaria condominiale, dove è stato predisposto anche un fondo apposito.

Per quanto concerne i costi di eventuali ulteriori pratiche necessarie alle regolarizzazioni non incluse nell'istanza art. 38, posto quanto indicato nell'Assemblea condominiale del 22.03.2023 in merito alla volontà dei condomini circa una azione unitaria nella pratica di regolarizzazione del fabbricato, si possono ritenere verosimilmente inclusi nelle attività tecniche successive che verranno promosse dal Condominio.

Difficoltà catastali in relazione al Corpo F:

Il posto auto è conforme alle pratiche edilizie relative alla ristrutturazione del complesso. Lo stesso per quanto concerne le grafiche di cui all'istanza art. 38 condominiale. Rispetto a quanto riscontrato nel precedente sopralluogo, è stato rimosso il controsoffitto in lastre di cartongesso 60x60.

Regolarizzazione

Nella comunicazione del Comune in data 27.01.2020 viene indicato quanto segue: «circa infine i box si riferisce come non si ravvisano eccezioni circa la loro successiva autonoma sanabilità, con le sanzioni relative ai permessi in sanatoria in regime ex concessorio (se non pertinenti) o in regime ex autorizzatorio (se pertinenti)». Nella comunicazione del 10.07.2020, tuttavia, con riferimento alle valutazioni di cui all'articolo 38 del DPR 380/2001, il Comune richiede al Condominio di produrre elaborati che riproducano tutti i piani dell'edificio come risultanti dal titolo edilizio annullato: «[...] stato di progetto di tutti i piani dell'edificio, come risultante dal titolo edilizio poi annullato con provvedimento del 20/04/2012, con individuazione delle parti comuni e delle singole unità immobiliari e precisazione, per ogni cespite comune o privato, della destinazione d'uso come da predetto titolo edilizio e delle relative quantificazioni metriche. A riguardo le valutazioni di cui all'art. 38, c. 1 del D.P.R. 380/2001 verranno eseguite separatamente: parti comuni (corridoi, androne, scale, ascensori, porticati coperti, piano interrato ad uso autorimessa, cortili, ecc); per singola unità immobiliare». Come già indicato, a seguito di richiesta di precisazioni in data 13.04.2021, il Comune in data 27.05.2022 (PG 0298764), formulava la presente precisazione all'Agenzia circa i posti auto. «Considerato che ai sensi dell'art. 38 comma 2 "L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36" ed essendo le unità posizionate al piano seminterrato e terra (uso cantine, posto auto e box) parte del titolo annullato, si ritiene che le stesse vadano considerate ai fini della produzione dell'integrale effetto della

sanatoria. Si segnala peraltro, in relazione alla valutazione di competenza in ordine alla eventuale sanzione pecuniaria, che tali unità non sono state oggetto di censure specifiche né negli atti comunali di annullamento del titolo edilizio né nella sentenza del TAR, in quanto compatibili con la funzione artigianale». **L'Agenzia delle Entrate definisce dunque, nella relazione estimativa, il valore venale dei posti auto pari al 70% del valore dei box, per un importo unitario di 700,00 €/m² che, con riferimento alla superficie dichiarata di 13,00 m² determina il seguente conteggio: 11,00 m² x 700,00 €/m² = € 7.700,00.**

Costi stimati per spese tecniche e diritti

Sulla base della comunicazione del Comune in data 01.07.2020 a fronte della determinazione del valore venale da parte dell'Agenzia delle Entrate, per il posto auto il valore è definito in € 7.700,00. (in caso di integrale accoglimento da parte del TAR dell'istanza del Condominio, anche tale importo potrebbe essere rivalutato). Non si individuano opere da eseguire. I costi tecnici si intendono inclusi nella gestione condominiale come sopra già richiamato." (si cfr. pagg. 28-37 della perizia relativa al Lotto 3 pubblicata).

Sulla conformità catastale del Lotto 3, il perito dichiara: "Difformità riscontrate Corpo E: La scheda catastale rispetcia quanto rappresentato nei titoli edilizi annullati e non quanto realmente rilevato. A differenza delle pratiche edilizie (dove l'immobile è identificato come 4L a piano quarto), il piano indicato è il quinto poiché catastalmente il piano rialzato dell'atrio è contato come piano primo, slittando la numerazione di un piano.

Regolarizzazione

A fronte di quanto descritto al punto 7.2 in merito all'edilizia, dovrà essere presentata nuova planimetria mediante modelli Docfa unitamente ad aggiornamento dell'elaborato planimetrico. Nella relazione dell'Agenzia delle Entrate, la stessa infatti evidenzia quanto segue: «in seguito alle modifiche apportate è necessario che la proprietà predisponga la prescritta denuncia di variazione catastale, indicando esattamente la data in cui è intervenuta la variante al fine delle eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art. 4.4 del Protocollo d'Intesa siglato, dovrà essere informato il competente Settore catastale per l'attivazione del c. 277 e che pertanto in un'ottica di una attività sinergica con le Amministrazioni locali, si chiede a codesto Comune di accertare - nelle more del rilascio dell'autorizzazione edilizia in sanatoria - l'avvenuto deposito della variazione catastale, dandone comunicazione a questo Ufficio con riferimento al n° 396/21 di incarico». In merito alla categoria che verrà assegnata, si evidenzia che l'Agenzia, nella sua relazione estimativa, evidenzia quanto segue: «Trattandosi di una zona di espansione a carattere produttivo e con una tipologia residenziale prevalente marcatamente di tipo economico, si ritiene di considerare a riferimento tale tipologia ai fini della determinazione del valore unitario in quanto prevalente nella zona D18, data anche la tipologia del fabbricato in esame originariamente a destinazione industriale. Si sono assunte a riferimento pertanto u.i.u. a destinazione residenziale di tipo economico classate come A/3 e A/4, e che presentano consistenza e caratteristiche progettuali-tipologiche comparabili ai subject». Appare dunque verosimile che possa essere accettata, con le future variazioni, la categoria A/3 ma non vi è certezza in merito.

Costi stimati per spese tecniche, diritti, sanzioni

I costi relativi alla regolarizzazione catastale, per quanto attiene l'istanza art. 38, si possono ritenere inclusi nel computo dei costi tecnici già specificati.

Difformità riscontrate del Corpo F

Non si ravvisano evidenti problematiche a fronte della rimozione del controsoffitto preesistente. Regolarizzazione e costi stimati Non si ritiene necessario presentare ulteriore planimetria. Il costo della stessa, eventualmente, si può intendere incluso nei costi già precedentemente stimati." (si cfr. pagg. 38 -39 della Perizia del Lotto 3)

SI RIMANDA COMUNQUE ALLA LETTURA INTEGRALE DELLA PERIZIA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATA E RITRASCRTTA.

§ **LOTTO 4**

piena proprietà di unità immobiliare (Corpo G) al piano quarto, con soppalco non regolare, attualmente con destinazione produttiva (laboratorio) ma oggetto di iter edilizio condominiale in corso per ripristino del titolo ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001 con regolarizzazione della destinazione residenziale. Attualmente l'unità immobiliare è strutturata come loft composto da: ingresso, locale ad uso soggiorno con angolo cottura (questo, tuttavia, ricavato abusivamente su superficie prevista a terrazzo coperto), un bagno cieco, terrazzo scoperto. È presente un'ampia zona soppalcata, cui si accede mediante scala interna, allo stato non regolare dal punto di vista edilizio, dove sono stati creati un bagno cieco e un ulteriore locale illuminato con una finestra a nastro, destinato a camera, con posto

auto coperto al piano seminterrato (Corpo H), il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:- foglio 554 - particella 265 - subalterno 800 - piano 5 scala A - categoria C/3 - zona censuaria 2 - classe 10 – consistenza 57 m² – superficie catastale 82 m² – rendita € 270,83 (Corpo G);

Coerenze del Corpo G:

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: altra unità sub. 801; pianerottolo, vano ascensore, vano scale comuni sub. 833 per cinque lati; altra unità sub. 799; affaccio su porzione di cortile mappale 265 (Nota. Tale porzione di cortile non è rappresentata sull'estratto di mappa dove il volume del fabbricato è raffigurato erroneamente; sull'elaborato planimetrico la sagoma del fabbricato è corretta ma è imprecisa l'indicazione delle coerenze); affaccio su cortile mappale 21 altra proprietà.

- foglio 554 - particella 265 - subalterno 818 - piano S1 - categoria C/6 - zona censuaria 2 - classe 5 – consistenza 12 m² – superficie catastale 12 m² – rendita € 86,76 (Corpo H);

Coerenze del Corpo H:

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: posto auto sub. 819; spazio comune di manovra sub. 853; disimpegno/corridoio comuni sub. 853; terrapieno mappale 265.

*

Informazioni sulla conformità catastale – urbanistica - edilizia relative al singolo lotto

Con particolare riferimento al Corpo G del Lotto 4 il Perito dichiara che: *“Difformità rispetto al titolo annullato: Da confronto tra quanto rilevato e gli elaborati grafici dell'ultima D.I.A., le difformità relative all'unità sono le seguenti.*

- Utilizzo improprio dell'unità a fini residenziali

Il piano quarto è strutturato come zona giorno con angolo cottura e il piano soppalco è organizzato come zona notte.

- Ampliamento della superficie del soppalco rispetto alla superficie dello stesso dichiarata nel titolo annullato (dove non era computata nella S.l.p.)

Nella D.I.A. 988523/2009 la superficie calpestabile del soppalco è dichiarata, senza essere computata in S.l.p., pari a 17,12 mq (con riferimento all'art. 38 del R.E. allora vigente). Il soppalco realizzato, per dimensioni e caratteristiche, non risponde a quanto dichiarato, configurandosi come un vero e proprio interpiano abusivo.

- Trasformazione del ripostiglio s.p.p. in bagno con H > 2,10

Nella D.I.A. 988523/2009 viene indicato un ripostiglio per una superficie di 9,15 mq calpestabili, con altezza dichiarata pari a metri 2,09 (con richiamo all'articolo 34.3 del Regolamento Edilizio del 1999 che riportava: «la distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba»). Tale ripostiglio non era stato conteggiato nella s.l.p. del fabbricato, come si desume dalle relative tavole di conteggio della stessa. Al posto del ripostiglio originariamente previsto è stato realizzato un vano con H 2.39/2.21 adibito a servizio igienico.

- Accorpamento all'unità immobiliare della superficie prevista come terrazzo coperto

Tale superficie (pari a circa 26,00 mq) è stata accorpata per realizzare la zona cottura e l'area pranzo. Il soppalco soprastante affaccia con balaustra metallica su tale spazio. Nota. Le altezze negli elaborati grafici sono indicate solo in sezione dove viene riportata al piano quarto una altezza di metri 2.40 e a piano soppalco una quota di metri 2.55. Si desume la complessiva di metri 5.20. In pianta è specificata solo l'altezza del ripostiglio indicata in metri 2.09. Tali altezze sono riportate sulla planimetria catastale. Le altezze rilevate presentano differenze. Il ripostiglio ha una altezza superiore a metri 2.09 (variabile 2.21/2.39). Il piano soppalco ha una altezza di metri 2.48. Il bagno a piano quarto presenta una altezza di metri 2.37. Lo spazio principale a piano quarto presenta una altezza di metri 2.40 circa sotto travetto e di metri 2.54/2.60 circa nel tamponamento.

Difformità rispetto alle grafiche di cui all'istanza art. 38 del Condominio

Con riferimento agli elaborati depositati dal Condominio in data 08.02.2018 atti P.G. 64168/2018 e successivamente in data 04.08.2021 atti P.G. 432503, si evidenziano le difformità di seguito descritte.

- Altezze

- Piano quarto: nel locale principale (chiamato negli elaborati condominiali “soggiorno/K”), viene riportata una altezza di metri 2.70: l'altezza rilevata è, come già sopra indicato, pari a metri 2.40 circa sotto trave, a metri 2.54 circa (in taluni

quadrotti variabile in metri 2.61 circa) sotto tamponatura del soppalco e con una altezza interpiano di metri 5.23. Il bagno a piano quarto è indicato con altezza pari a metri 2.40, rilevata pari a metri 2.37.

- Piano soppalco (riprodotto solo nelle grafiche in data 08.02.2018): nell'ambiente principale (chiamato "camera") è indicata una altezza pari a metri 2.70 mentre quella rilevata è pari a metri 2.48. Nel bagno ricavato nel vano autorizzato come ripostiglio è indicata una altezza variabile di metri 2.20-2.40 circa, con distinzione di porzione a ripostiglio. Nella relazione atti P.G. 64168/2018 delle propedeutiche verifiche urbanistico-edilizie allegata all'istanza del Condominio atti P.G. 64179/2018 in data 08/02/2018, con cui viene richiesto al Comune l'avvio del procedimento disciplinato dall'articolo 38 del D.P.R. 380/2001 al punto l) si legge: «il rilievo svolto non ha verificato – se non in maniera speditiva e preliminare – i parametri edilizi e igienico-sanitari delle singole unità immobiliari [...]. Si tratta di verifiche e approfondimenti che potranno essere effettuati una volta istruita l'istanza e avviate le successive fasi documentali e progettuali finalizzate all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo». Sulle tavole vi è scritto: «le quote sono misurate dalla quota pavimento al profilo alto della lamiera grecata». Nella relazione di cui alle integrazioni del 04.08.2021 si legge: «Nota bene. Questo fermi restando in via generale i contenuti di disegno, le misurazioni e le quantificazioni effettuate con il rilievo delle unità immobiliari facente parte dell'istanza di applicazione dell'art.38 del DPR 380/2001 (08.02.2018_PG 64168/2018), che aveva come allegato le Verifiche urbanistico-edilizie propedeutiche e preliminari finalizzate alla presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 380/2001, al fine di documentare lo stato di progetto (legittimo ai sensi dei titoli edilizi poi annullati) e quale fosse invece lo stato di fatto delle rilevazioni effettuate». Viene altresì specificato, con nota a piè di pagine per ogni unità, che «le altezze sono misurate dalla quota pavimento al profilo alto della lamiera grecata».

- Modifiche distributive interne

- A piano quarto viene dato per consolidato il ripristino del terrazzo coperto e creazione di angolo cottura nel soggiorno.

- Viene indicata la presenza di disimpegno tra bagno e zona giorno/cottura, che non è presente.

- Superficie soppalco e superficie ripostiglio (riprodotti solo nelle grafiche in data 08.02.2018)

La superficie soppalco indicata nell'istanza del Condominio come "prevista" è pari a 26,27 mq, includendo tuttavia anche il ripostiglio. L'incremento di superficie dei soppalchi è indicato pari a 11,92 mq. Si evidenzia che non è rappresentato correttamente il perimetro del soppalco verso il terrazzo accorpato, non includendo parte di superficie.

Nota. Viene computata per 1/3 la superficie del pianerottolo condominiale di accesso all'UI (dichiarata come computata nella S.l.p autorizzata nella misura di mq 2.84 pari a 1/3 di 8.53 mq).

Regolarizzazioni

L'iter edilizio in corso, come da confronto con il Responsabile del Procedimento, prevede i passaggi di seguito illustrati.

- Istanza art. 38 D.P.R. 380/2001 (relativa a solo piano quarto)

Con riferimento alla comunicazione del Comune in data 01.07.2022, sulla base della relazione tecnico estimativa dell'Agenzia delle Entrate, il valore unitario della sanzione ai sensi dell'art. 38.1 è stato stimato in 1.500,00 €/m² stante l'effettiva destinazione residenziale. Il Responsabile del Procedimento ha evidenziato che, una volta pervenuta la decisione del TAR circa la sanzione ex art. 38.1, il Comune chiederà il pagamento degli importi dovuti ai sensi dell'art. 38.1 a ogni singolo condomino, con tempo 30 giorni per procedere al pagamento: la richiesta verrà fatta nominativamente ma il pagamento dovrà avvenire in solido, al fine del buon esito della pratica, ossia, ha specificato il Responsabile, se non pagano tutti, la pratica non si perfeziona. Con la conclusione della pratica verrà ripristinato il titolo: con riferimento all'unità in oggetto per la sola superficie del piano quarto, con destinazione residenziale. Sulla base di quanto stabilito dall'Agenzia, in considerazione delle superfici dichiarate dal Condominio e accolte dal Comune, per l'unità in oggetto la sanzione art. 38.1 ammonterebbe dunque a: $62,38 \text{ m}^2 \times 1.500,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 93.570,00$. Come già sopra evidenziato, il Condominio in data 12.10.2022, con riferimento a quanto esposto nella relazione del tecnico di parte, ha effettuato ricorso al TAR il 30.09.2022, contestando la valorizzazione di cui sopra e chiedendo che la sanzione ex art. 38.1 sia ricalcolata sulla base dell'incremento di valore dovuto al cambio d'uso, in considerazione del fatto che l'edificio preesistente presentava già una volumetria produttiva regolarmente assentita (fatta salva l'opportunità di valutare la preesistenza con il metodo di ricostruzione deprezzato), e considerando come anno di riferimento per la determinazione dei valori unitari il 2018, anno di presentazione dell'istanza ex art. 38 da parte del Condominio, e non il 2021, anno di redazione della perizia. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, ritenendo congruo il deprezzamento indicato del 17% per il ricorso alle valorizzazioni del 2018 e considerando il valore derivante dalla differenza tra i valori residenziale e produttivo attestati dall'Agenzia, per l'unità in oggetto la sanzione ex art. 38.1 potrebbe ammontare a: $62,38 \text{ m}^2 \times 456,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 28.482,71$.

Avvertenza in merito alla sanzione istanza art. 38.1

Sulla base dei confronti avuti con il Responsabile del Procedimento, le osservazioni del Condominio, secondo lo stesso, si basano sul buon senso ma non sulla normativa, per la quale vige il concetto “valore” e non di “incremento di valore” (art. 38.1 “In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall’Agenzia del Territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest’ultima e l’amministrazione comunale. La valutazione dell’agenzia è notificata all’interessato dal dirigente o dal responsabile dell’ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa”).

Risulta tuttavia evidente come venga indicato in tale articolo che il valore venale è quello delle opere o delle parti abusivamente eseguite. E nella fattispecie lo stabile preesistente era regolarmente assentito a produttivo mentre l’abuso si esplicita nella configurazione del nuovo fabbricato con destinazione prettamente residenziale. Dunque le considerazioni del Condominio trovano una loro ragionevole fondatezza. Si evidenzia, per quanto noto alla sottoscritta da ultimi confronti verbali avuti anche con l’Amministrazione di Condominio alla data della presente relazione, che il TAR non si è ancora espresso circa il ricorso del Condominio: di conseguenza nella successiva valutazione non si potrà che tenere in considerazione l’incertezza in merito agli sviluppi futuri della determinazione delle sanzioni art. 38.1, valutando, a titolo cautelativo, la condizione peggiorativa, ovvero l’importo come attualmente stabilito dall’Agenzia delle Entrate e recepito dal Comune. In merito al pagamento in solido della sanzione, come già sopra evidenziato, con riferimento alle unità oggetto di Procedura, l’Avvocato del Condominio, nell’accompagnatoria alle integrazioni del 13.12.2021, chiedeva di “acconsentire a che siano gli aggiudicatari e futuri proprietari a dar seguito a ogni eventuale adempimento inerente il procedimento in corso”. La sottoscritta unitamente al Custode Giudiziario ha più volte posto il quesito al Responsabile e alla Direzione Supporto Amministrativo dallo stesso indicata ma a oggi, nonostante plurimi solleciti, non è stata data risposta.

- Terrazzo accorpato abusivamente

*In merito al terrazzo accorpato abusivamente, lo stesso **non può essere regolarizzato**. Il Comune ha emesso in data 20/01/2020 **ordinanza di demolizione**. In essa viene disposta la demolizione di tutti i manufatti (compresi i relativi essenziali impianti) che hanno comportato l’accorpamento abusivo del terrazzo all’unità, entro e non oltre SESSANTA giorni dalla notifica del provvedimento, indicando quanto segue: «[...] dato atto che in data 25.11.2019, secondo quanto preannunciato, e allegando la documentazione essenziale di riferimento, ricostruzione allegata all’istanza dell’8.2.2018, questo Ufficio ha inoltrato all’Agenzia delle Entrate di Milano, previamente contattata, la richiesta di svolgere i calcoli alla stessa competenti, ai sensi degli artt. 33.2, 34.2 e 38.1 Dpr 380/2001 – TU Edilizia, in vista dell’applicazione delle preannunciate sanzioni; dato atto e segnalato che nel caso di difformità tra eseguito e progettato saranno comunque adottati ulteriori provvedimenti sanzionatori; richiamata al contempo la parte finale del punto b) della comunicazione del 15.4.2019, laddove si preannuncia l’applicazione di sanzioni in ordine alle parti inglobate (già progettate quali terrazzi) e comportanti indebito aumento di superficie delle rispettive adiacenti unità cui afferiscono; evidenziato che nulla osta alla anticipata applicazione dell’ordinanza di ripristino delle stesse (nelle more del ricevimento dei pareri per tutte le unità del complesso e riservandosi specifico sopralluogo di verifica nelle Unità non oggetto di puntuale rappresentazione grafica nella relazione dello Studio FOA sopra citata); richiamato l’art. 33 TU Edilizia e preso atto che, come da sostanziale autodichiarazione, in relazione all’Unità di proprietà della S.V. sita al piano quarto e accatastata al Foglio 554 Mappale 265 Subalterno 800 risulta essere stata indebitamente accorpata all’Unità immobiliare una porzione edilizia già progettata a terrazzo, per una superficie di 26,15 mq». Il Comune precisa che: «in caso di inottemperanza si darà luogo agli ulteriori interventi sostitutivi d’ufficio, ai sensi della normativa vigente». Con la comunicazione del 10/07/2020, il Comune ha indicato: «In relazione alle opere eseguite in sito, la scrivente Amm.ne ha altresì emesso, per quanto attiene gli accorpamenti ad alcune unità immobiliari di porzioni edilizie già progettate a terrazzo e/o a spazio comune, specifiche ordinanze di demolizione [...]. Le suddette Ordinanze sono state emesse nel mese di gennaio 2020, date diverse. Con le stesse venivano assegnati 60 giorni dalla data di ricevimento delle medesime per dare esecuzione all’ordine di demolizione ingiunto. Successivamente interveniva il periodo emergenziale COVID e in relazione allo stesso perveniva richiesta, conservata agli atti, di proroga dei termini di adempimento che, in relazione al suddetto periodo emergenziale e alle incombenze istruttorie, rimesse alla parte tramite la presente nota nonché, successivamente, al Comune al fine poi di poter ottenere dai soggetti competenti il rilascio delle valutazioni necessarie al fine dell’applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 33, c. 2, 34, c. 2 e 38, c. 1 del D.P.R. 380/2001, nonché del conguaglio del contributo di costruzione di cui all’art. 33.6 del TUE, appare congruo concedere fino al 30 ottobre 2020 anche al fine di consentire, parallelamente alle demolizioni, la conclusione del procedimento in oggetto. In relazione alle suddette*

ordinanze si segnala che gli elaborati grafici che individuano le singole unità immobiliari, nonché le parti comuni dovranno già tener conto, al fine dell'individuazione delle superfici da "regolarizzare", solo delle superfici per come risultanti a seguito dell'ottemperanza alle ordinanze già emesse». Si rappresenta che dalle tavole grafiche del Titolo Edilizio annullato (che verrà legittimato una volta applicata la sanzione ai sensi dell'art. 38.1) si evince come su tale terrazzo fosse prevista una griglia di aerazione per il confinante vano scala. Tale griglia risulta tamponata con pannelli in cartongesso, pannello che andrà quindi rimosso. Alla data della presente relazione, stante la Procedura Esecutiva in corso, l'ordine di demolizione non è stato eseguito.

- Ulteriori difformità

Una volta ripristinato il titolo con l'art. 38 sulla base delle grafiche depositate dal Condominio nel luglio 2021 (che escludono i soppalchi e i ripostigli), il Comune effettuerà sopralluoghi con la Polizia Locale per accertare che le singole proprietà siano conformi al titolo ripristinato. Per quanto non conforme, emanerà ordinanze di messa in pristino.

- Soppalco

In merito al soppalco, il Responsabile evidenziava che si potrà procedere:

- o demolendoli;

- o dimostrando che la porzione eseguita in difformità risulta indemolibile ai sensi dell'art. 34 con corresponsione della sanzione prevista dall'art. 34.2 del DPR 380/2001: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale". Nel corso degli incontri avuti con il Responsabile lo stesso ha assunto una posizione molto rigorosa, rispetto a quanto indicato nella comunicazione del 10.07.2020, evidenziando come il tema della "indemolibilità" verrà accuratamente verificato dal Comune, dato che, allo stato, i cosiddetti "soppalchi" non sono altro che veri e propri "interpiani abusivi". L'indemolibilità, secondo il Responsabile, è tale se comporta problematiche all'intero piano e all'intero stabile. Veniva sottolineato poi un altro elemento di analisi ossia quale debba essere considerata "la parte eseguita in conformità" dal momento che il ripristino del titolo ai sensi dell'art. 38 in corso interessa solo il piano quarto: in questo modo la parte che tornerà conforme non include i soppalchi (e i ripostigli). A tal proposito il Responsabile ha evidenziato che, in caso di art. 34, la sanzione dovrà essere considerata per l'intero soppalco. Nei confronti avuti con il Responsabile, lo stesso ha evidenziato un'ulteriore opzione: quella di applicare un altro articolo 38 sulla parte eseguita conformemente al titolo originario. Si riscontrava, tuttavia, come sia l'ipotesi art. 34, sia l'ipotesi art. 38 si scontrino con le altre criticità, ossia:

- l'articolo 99 comma 8 del Regolamento Edilizio di Milano (che recita: "Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento e autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi, aventi profondità massima di cm. 250, di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati" – ossia fatto salvo quanto indicato al comma 1 e cioè che "l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato"), stante la definizione di Superficie Accessoria di cui all'articolo 5.7 delle NTA del P.d.R del P.G.T., in coerenza con le D.T.U. approvate con la D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, non è applicabile: dunque non è possibile realizzare soppalchi non computati in SL;

- l'art. 99 comma 2 recita: «Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato» mentre il comma 3: «Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscono di autonoma ed idonea aerazione»: l'altezza del piano quarto, è inferiore ai metri 2.70 dichiarati nelle tavole del Condominio (altresì l'altezza del piano soppalco non è pari ai metri 2.70 dichiarati nelle tavole del Condominio dell'08.02.2018);

- l'articolo 100 del R.E. indica: «Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata». Altresì l'articolo 104 comma

1bis riporta quanto segue: «Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio»;

- l'articolo 107.1 riporta: «Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata. Per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata (in espulsione continua 6 vol./h per i soli interventi edilizi maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi)»; Quindi, nell'ipotesi di considerare in tutto o in parte i soppalchi eseguiti, non sussistono integralmente i requisiti previsti dai Regolamenti vigenti salvo eventuali e non prevedibili deroghe ATS. In considerazione delle sopraccitate incognite e problematiche, si procederà esplicitando, a titolo conoscitivo, sia la superficie del soppalco esistente, sia quella del soppalco come da titolo annullato. Nella successiva valutazione, tuttavia, il soppalco non sarà computato in nessuna configurazione, non essendo possibile prevedere lo sviluppo dell'iter edilizio, posto che potrebbero verificarsi scenari contrapposti: o quello della totale demolizione o quello del mantenimento - o integrale (con applicazione dell'articolo 34) o della sola porzione eseguita come da titolo annullato (con ulteriore applicazione dell'articolo 38) - in questo caso previo parere favorevole dall'ATS per deroga in merito ai requisiti igienico-sanitari vigenti. Verrà formulata, per ogni opportuna riflessione, un'ipotesi indicativa derivante dalla media ponderata delle diverse ipotesi.

- Ripostiglio

Per quanto concerne il ripostiglio, nel titolo annullato era richiamato l'articolo 34.3 del Regolamento Edilizio del 1999 che riportava: «la distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba». Il ripostiglio non era computato nella S.l.p. Il ripostiglio realizzato, tuttavia, presentano una altezza superiore ai metri 2.10 sopra citati ed è configurato come servizio igienico direttamente accessibile dal soppalco. Il Regolamento vigente, all'articolo 34.3, riporta: «La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba». Richiamando quanto già indicato in merito al soppalco, nella definizione di Superficie Accessoria di cui all'art. 5.7 delle N.T.A. del P.d.R. non si riscontra una descrizione assimilabile ai vani in oggetto. Da confronto con il Comune di Milano, le sole superfici non computabili in s.l.p. sono i controsoffitti ispezionabili con altezza inferiore a 180 cm (nell'esistente) non accessibili mediante scala fissa, di cui all'articolo 99 comma 10: «E' ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in s.l.p., se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 180 cm nell'esistente e 80 cm nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 8 qualora interessino locali principali». Con le stesse considerazioni formulate per il soppalco, posto che non è noto quali saranno le indicazioni del Comune, si procederà esplicitando la superficie del ripostiglio sia esistente, sia come da titolo annullato. Nella successiva valutazione, tuttavia, la superficie del ripostiglio non sarà considerata, non essendo possibile prevedere lo sviluppo dell'iter edilizio, posto che potrebbero verificarsi scenari contrapposti: o la totale esclusione, o l'integrale mantenimento. Si potrebbe altresì proporre al Comune di intervenire per renderlo effettivamente vano s.p.p. quale ripostiglio in quota (quindi comunque non computabile in s.l.p.) mediante riduzione delle altezze e ripensamento della modalità di accesso, ad esempio con botola e eventuale scala retrattile dal piano quarto: anche in merito a questa ipotesi, tuttavia, non è dato esprimersi compiutamente. Verrà formulata, per ogni opportuna riflessione, un'ipotesi indicativa derivante dalla media ponderata delle diverse ipotesi.

- Piano quarto

Dovrà essere portata ad una altezza superiore o uguale a metri 2.40 l'altezza del bagno. Dovrà essere realizzato disimpegno con serramento tra il bagno e il locale soggiorno/cucina. Dovrà essere creata zona cottura una volta separata la superficie del terrazzo abusivamente annesso. Avvertenza in merito alle ulteriori difformità e alle relative sanzioni. Alla data della presente relazione, in assenza del ripristino del titolo e dunque dei sopralluoghi del Comune che seguiranno e delle conseguenti deliberazioni da parte dello stesso, non è dato esprimersi in maniera compiuta circa le decisioni degli Uffici competenti (ad eccezione di quanto già ingiunto con riferimento al terrazzo abusivamente accorpato), con particolare riferimento a regolarizzazione di soppalco e ripostigli e relative sanzioni.

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, sanzioni

Stante l'incertezza delle tempistiche, degli sviluppi e della conclusione dell'iter descritto, a titolo cautelativo, considerando le possibili variabili relative alle sanzioni (a fronte anche del ricorso al TAR) nonché alle opere da eseguire eventualmente richieste dal Comune e ulteriori spese tecniche, si ritiene equo stimare i costi per l'iter di cui sopra come segue.

- Istanza art. 38 D.P.R. 380/2001 (relativa a solo piano quarto)

A fronte della comunicazione del Comune in data 01.07.2022, si considera la destinazione d'uso residenziale, che potrà essere legittimata una volta applicata la sanzione ai sensi dell'art. 38.1. Stante quanto indicato in precedenza, non essendo allo stato noto l'esito del ricorso al TAR e dunque l'accoglimento delle richieste del Condominio, a titolo cautelativo si ritiene opportuno valutare la condizione peggiorativa, ovvero una sanzione pari al valore venale come attualmente stabilito dall'Agenzia delle Entrate e recepito dal Comune pari a € 93.570,00 (in caso di integrale accoglimento da parte del TAR dell'istanza del Condominio, l'importo potrebbe ridursi, indicativamente, a € 28.482,71). Il Comune specificava nel 2018 che la sanzione sarebbe stata determinata a seguito della valutazione dell'Agenzia delle Entrate e sarebbe stata cumulativa (parti comuni più tutte le singole unità immobiliari) e avrebbe dovuto essere corrisposta dall'Amministrazione di Condominio istante. Nella comunicazione del 01.07.2022 non sono richiamate in maniera distinta le parti comuni. Si fa riferimento ai valori unitari alla base del calcolo della sanzione in relazione alle destinazioni d'uso attuali, specificando che con atti separati il Comune provvederà a comunicare a ciascun proprietario l'ammontare della sanzione individuale da corrispondere.

Avvertenza. La sottoscritta sottolinea nuovamente la sussistenza di difformità tra lo stato rilevato e quanto rappresentato sulle grafiche del Condominio: non è dunque prevedibile in che modo tale fattispecie possa inficiare la chiusura dell'istanza art. 38.

- **Separazione terrazzo abusivamente accorpato**

Al fine di procedere a separare tale spazio dall'unità immobiliare, si stimano i costi necessari alle opere di ripristino dei luoghi consistenti in formazione area di cantiere, rimozione serramenti esistenti, fornitura e posa di nuovi serramenti sia al piano quarto sia al piano soppalco, rimozione parquet da interni, fornitura e posa nuovo pavimento per esterni con realizzazione di idoneo sottofondo con guaina impermeabilizzante dotato dell'opportuna pendenza, adeguamento impianto elettrico e impianto termico con relative certificazioni, rimozione attuale zona cottura, rimozione dei pannelli di tamponamento della griglia di aerazione del vano scala con relative opere di ripristino delle pareti interessate, trasporto e smaltimento macerie alle pubbliche discariche, attività tecniche complementari. **Alla luce dell'attuale rialzo dei prezzi, i costi si possono stimare in € 25.000,00 circa.** Nota. La voce che incide maggiormente è sempre quella relativa alla fornitura e posa di serramenti, considerati nuovi nel caso gli esistenti non possano essere recuperati.

- Ulteriori difformità

Occorre altresì considerare:

- realizzazione di disimpegno tra bagno e zona cottura;
- realizzazione di zona cottura con rete adduzione/scarico e nuovo impianto elettrico (con piano cottura a induzione);
- regolarizzazione altezza bagno. Nota. L'accoglimento da parte del Comune dell'art. 34bis in merito alla tolleranza costruttiva del 2% non è prevedibile, stante quanto riportato al comma 2 ossia a condizione che le irregolarità "non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".
- quanto necessario alla regolarizzazione di soppalco e ripostiglio. A fronte di quanto sopra esposto in merito alle incertezze circa le disposizioni future del Comune si considerano, a titolo cautelativo:
 - i costi di demolizione del soppalco, con la ragionevole ipotesi, tuttavia, di mantenere la struttura in travi di acciaio rimuovendo le sole porzioni di soletta, a fronte della modalità costruttiva dell'attuale soppalco, con una rete di travi in acciaio per la quale non è possibile distinguere orditura primaria e secondaria, salvo diverso parere del Comune, allo stato non prevedibile (nel caso venisse imposta la demolizione della struttura, questo comporterebbe un aggravio dei costi a carico dell'unità);
 - le opere necessarie a rendere i ripostigli s.p.p. ai sensi del R.E. vigente, con riduzione delle altezze e nuove modalità di accesso (se ammesse al Comune, salvo che lo stesso pretenda la chiusura degli stessi); demolizione delle porzioni eseguite su soppalco;
 - le opere per il ripristino delle porzioni eventualmente danneggiate a piano quarto;
 - i necessari interventi sugli impianti e loro nuova certificazione.

Si stima dunque, a carico dell'unità, a titolo cautelativo, un importo, indicativo e a corpo, per opere e sanzioni, pari a € 36.000,00.

Nota. Nel caso in cui venisse concesso l'integrale mantenimento del soppalco come realizzato, previa dimostrazione dell'indemolibilità, andrebbe corrisposta, sull'intera superficie, la sanzione ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/2001.

Nel caso in cui venisse concesso di mantenere parte degli stessi, con la configurazione di cui al titolo annullato, andrebbe scontata la sanzione ai sensi dell'articolo 38 del DPR 380/2001 sulla porzione stessa. Lo stesso con riferimento ai ripostigli.

- Spese tecniche

Per quanto concerne l'istanza art. 38 condominiale, le spese tecniche sono contabilizzate nella gestione ordinaria condominiale, dove è stato predisposto anche un fondo apposito.

Per quanto concerne i costi di eventuali ulteriori pratiche necessarie alle regolarizzazioni non incluse nell'istanza art. 38, posto quanto indicato nell'Assemblea condominiale del 22.03.2023 in merito alla volontà dei condomini circa una azione unitaria nella pratica di regolarizzazione del fabbricato, si possono ritenere verosimilmente inclusi nelle attività tecniche successive che verranno promosse dal Condominio.

Difficoltà riscontrate Corpo H

Il posto auto è conforme alle pratiche edilizie relative alla ristrutturazione del complesso. Lo stesso per quanto concerne le grafiche di cui all'istanza art. 38 condominiale. Rispetto a quanto riscontrato nel precedente sopralluogo, è stato rimosso il controsoffitto in lastre di cartongesso 60x60.

Regolarizzazione

Nella comunicazione del Comune in data 27.01.2020 viene indicato quanto segue: «circa infine i box si riferisce come non si ravvisano eccezioni circa la loro successiva autonoma sanabilità, con le sanzioni relative ai permessi in sanatoria in regime ex concessorio (se non pertinenziali) o in regime ex autorizzatorio (se pertinenziali)». Nella comunicazione del 10.07.2020, tuttavia, con riferimento alle valutazioni di cui all'articolo 38 del DPR 380/2001, il Comune richiede al Condominio di produrre elaborati che riproducano tutti i piani dell'edificio come risultanti dal titolo edilizio annullato: «[...] stato di progetto di tutti i piani dell'edificio, come risultante dal titolo edilizio poi annullato con provvedimento del 20/04/2012, con individuazione delle parti comuni e delle singole unità immobiliari e precisazione, per ogni cespite comune o privato, della destinazione d'uso come da predetto titolo edilizio e delle relative quantificazioni metriche. A riguardo le valutazioni di cui all'art. 38, c. 1 del D.P.R. 380/2001 verranno eseguite separatamente: parti comuni (corridoi, androne, scale, ascensori, porticati coperti, piano interrato ad uso autorimessa, cortili, ecc); per singola unità immobiliare». Come già indicato, a seguito di richiesta di precisazioni in data 13.04.2021, il Comune in data 27.05.2022 (PG 0298764), formulava la presente precisazione all'Agenzia circa i posti auto. «Considerato che ai sensi dell'art. 38 comma 2 "L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36" ed essendo le unità posizionate al piano seminterrato e terra (uso cantine, posto auto e box) parte del titolo annullato, si ritiene che le stesse vadano considerate ai fini della produzione dell'integrale effetto della sanatoria. Si segnala peraltro, in relazione alla valutazione di competenza in ordine alla eventuale sanzione pecuniaria, che tali unità non sono state oggetto di censure specifiche né negli atti comunali di annullamento del titolo edilizio né nella sentenza del TAR, in quanto compatibili con la funzione artigianale». L'Agenzia delle Entrate definisce dunque, nella relazione estimativa, **il valore venale dei posti auto pari al 70% del valore dei box, per un importo unitario di 700,00 €/m² che, con riferimento alla superficie dichiarata di 13,00 m² determina il seguente conteggio: 12,00 m² x 700,00 €/m² = € 8.400,00.**

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, sanzioni e oneri

Sulla base della comunicazione del Comune in data 01.07.2020 a fronte della determinazione del valore venale da parte dell'Agenzia delle Entrate, per il posto auto il valore è definito in € 8.400,00 (in caso di integrale accoglimento da parte del TAR dell'istanza del Condominio, anche tale importo potrebbe essere rivalutato). Non si individuano opere da eseguire. I costi tecnici si intendono inclusi nella gestione condominiale come sopra già richiamato." (si cfr. pagg. 29 -39 della perizia del Lotto 4).

Sulla conformità catastale del Lotto 4, il perito dichiara: "Difficoltà riscontrate del Corpo G: La scheda catastale rispecchia quanto rappresentato nei titoli edilizi annullati e non quanto realmente rilevato. A differenza delle pratiche edilizie (dove l'immobile è identificato come 4B a piano quarto), il piano indicato è il quinto poiché catastalmente il piano rialzato dell'atrio è contato come piano primo, slittando la numerazione di un piano.

Regolarizzazione

A fronte di quanto descritto in merito all'edilizia, dovrà essere presentata nuova planimetria mediante modelli Docfa unitamente ad aggiornamento dell'elaborato planimetrico. Nella relazione dell'Agenzia delle Entrate, la stessa infatti evidenzia quanto segue: «in seguito alle modifiche apportate è necessario che la proprietà predisponga la prescritta denuncia di variazione catastale, indicando esattamente la data in cui è intervenuta la variante al fine delle eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art. 4.4 del Protocollo d'Intesa siglato, dovrà essere informato il competente

Settore catastale per l'attivazione del c. 277 e che pertanto in un'ottica di una attività sinergica con le Amministrazioni locali, si chiede a codesto Comune di accertare - nelle more del rilascio dell'autorizzazione edilizia in sanatoria - l'avvenuto deposito della variazione catastale, dandone comunicazione a questo Ufficio con riferimento al n° 396/21 di incarico». In merito alla categoria che verrà assegnata, si evidenzia che l'Agenzia, nella sua relazione estimativa, evidenzia quanto segue: «Trattandosi di una zona di espansione a carattere produttivo e con una tipologia residenziale prevalente marcatamente di tipo economico, si ritiene di considerare a riferimento tale tipologia ai fini della determinazione del valore unitario in quanto prevalente nella zona D18, data anche la tipologia del fabbricato in esame originariamente a destinazione industriale. Si sono assunte a riferimento pertanto u.i.u. a destinazione residenziale di tipo economico classate come A/3 e A/4, e che presentano consistenza e caratteristiche progettuali-tipologiche comparabili ai subject». Appare dunque verosimile che possa essere accettata, con le future variazioni, la categoria A/3 ma non vi è certezza in merito.

Costi stimati per spese tecniche, diritti, sanzioni

I costi relativi alla regolarizzazione catastale, per quanto attiene l'istanza art. 38, si possono ritenere inclusi nel computo dei costi tecnici già specificati.

Difficoltà riscontrate del Corpo H

Non si ravvisano evidenti problematiche a fronte della rimozione del controsoffitto preesistente.

Regolarizzazione e costi stimati

Non si ritiene necessario presentare ulteriore planimetria. Il costo della stessa, eventualmente, si può intendere incluso nei costi già precedentemente stimati.» (si cfr. pagg. 39 – 41 della perizia del Lotto 4).

SI RIMANDA COMUNQUE ALLA LETTURA INTEGRALE DELLA PERIZIA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATA E RITRASCRTTA.

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

- 1) La vendita avrà luogo in 4 Lotti come sopra meglio indicati con i prezzi base, offerte minime e rilanci parimenti sopra indicati;
- 2) Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto
- 3) Le offerte potranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.
- 4) A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- 5) Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
- 6) L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
 - Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.
 - Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **“PROC.ESEC.IMM. N. 507/2019 RG” - IBAN IT02D0569601613000013546X56**, per un importo pari al **10% del prezzo offerto** e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le **determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**.

7) All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.
Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da Pubblico Ufficiale.
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;
- f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

8) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

9) i creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Svolgimento della vendita senza incanto

10) Le buste telematiche saranno aperte il giorno **19 Marzo 2024 alle ore 14:30 e seguenti**

11) Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

12) **in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

13) **in caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di

effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto indicato nella griglia iniziale per ciascun lotto

14) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, le spese necessarie per il trasferimento e, ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori.

Tutti gli importi di cui sopra verranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione anche in base alla tipologia di acquisto.

Si precisa che il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

15) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

16) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

Condizioni generali di vendita

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

Spese condominiali – art. 63 disp. att. c.c.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

Custode giudiziario dell'immobile

Custode giudiziario è stato nominato il professionista delegato alla vendita che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 351/5613433 e all'indirizzo e-mail laura_scarrone@tiscali.it

Stato occupativo dei beni

Il lotto 1 è libero da persone.

Il lotto 2 risulta essere occupato senza titolo dal momento che il contratto di locazione è stato disdetto.

Il lotto 3 risulta essere occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva che andrà a scadere in data 11.11.2024 (disdetta già comunicata). Il canone di locazione pattuito è pari ad € 1.300,00 al mese e attualmente il conduttore è regolare nei pagamenti. Stante l'intervenuta disdetta del contratto di locazione l'immobile è posto in vendita come "libero".

Il lotto 4 risulta essere occupato senza titolo e quindi viene messo in vendita come "libero".

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per steso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode ed il Professionista Delegato.

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni

Milano, li 03.02.2024

Avv. Laura Scarrone
