

ING. ANDREA DEL ROSSO

Piazza Castello, n.°32 – 67051 Avezzano (Aq)
P.I.v.a.: 01534300668 – C.F.: DLRNDR74R06A515E

E_mail studiodelrosso@hotmail.it

Tel. 338/1725007

TRIBUNALE DI AVEZZANO
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare R.G.E. IMM 86/2024



Giudice Dott.ssa Francesca Greco

CHIARIMENTI DI CUI ALL'UDIENZA DEL 04/06/2025
ALLA CTU DEL 17/04/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Andrea Del Rosso

Avezzano, lì 01/07/2025

Ing. Andrea Del Rosso

*Specializzato nelle tecniche avanzate per la nuova progettazione e recupero di costruzioni in zona sismica
Abilitato alla sicurezza in cantiere ai sensi dei D.L.494/96-528/99*

Inscritto al Ministero degli interni ai sensi della L.818/84 con il codice AO015761100303-per certificazioni incendi

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Con riferimento all'udienza avuta in data 04/06/2025 il sottoscritto Ing. Andrea Del Rosso, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di L'Aquila con il n.°1576 e studio tecnico in Avezzano, Piazza Castello 32, nominato esperto ex art.568 c.p.c nell'udienza del 12/02/2025, giusta accettazione di rito in data 13/02/2025, rimette la seguente relazione in risposta puntuale alla richiesta fatta:

"Il Giudice chiede chiarimenti rispetto ai vincoli risultanti dalla perizia in relazione al regime di edilizia pubblica convenzionata"

Con riferimento alla C.T.U. depositata in data 18/04/2025, il sottoscritto Ing. Andrea Del Rosso, nel delineare l'iter urbanistico dei Lotti 1...20, espone quanto segue:

L'immobile ricade in zona C1, aree di margine prevalentemente residenziali, della Variante del Piano Regolatore Generale di Avezzano, assoggettata alla normativa di cui all'art.10.1 delle Norme Tecniche Attuative. L'edificazione di tali aree possono essere ad iniziativa pubblica e/o ad iniziativa privata e devono comprendere tutto l'ambito di comparto: quell'area interclusa non urbanizzata da sottoporre ad un Piano Attuativo. Nel caso in esame, a tal proposito, tutti i proprietari del comparto hanno presentato un Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata ed, essendo stata tale zona ricompresa nel 1° Programma Pluriennale d'Attuazione, hanno ottenuto l'approvazione del Piano Preventivo con Delibera del Consiglio Comunale n.°141 del 19/12/2006. Infine, gli stessi proprietari, per adempiere agli obblighi delle urbanizzazioni del predetto PL, giusta Convenzione stipulata con il comune di Avezzano il 13/06/2008 con Atto a rogito del segretario comunale di rep.n.°2866, si sono riuniti costituendo il "Consorzio Urbanistico Velino" ed hanno formalizzato un accordo con la [REDACTED] l'esecutata, secondo il quale la predetta società s'impegnava a realizzare le urbanizzazioni meglio espresse nella convenzione ed il consorzio cedeva l'intero "lotto PEEP" derivato dalla stessa lottizzazione, accordo formalizzato con Atto di "Compravendita ed Appalto" di Rep. n.68.283 e Racc. n.9.894 del notaio Altieri di Avezzano. E' doveroso evidenziare che tali urbanizzazioni non sono state ultimate nè collaudate. Successivamente, per procedere all'edificazione dell'area PEEP, la [REDACTED] ha redatto il progetto con la rispettiva "Convenzione Relativa al Programma Costruttivo d'Intervento per la realizzazione di Alloggi di E.R.P. Agevolata e Convenzionata nella Località Scalzagallo" di cui al Rep. n.68.284 e Racc. n.9.895 dello stesso notaio Altieri di Avezzano. Alla luce di queste considerazioni possiamo confermare che l'immobile oggetto di esecuzione appartiene alla realizzazione di alloggi di E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) ai sensi dell'art.51, L.865/71, edilizia agevolata e sovvenzionata, e su di esso gravano i vincoli, gli obblighi e le corresponsabilità delle predette convenzioni."

In risposta al Chiarimento non resta che individuare quali sono le Convenzioni e quali vincoli, obblighi e corresponsabilità le stesse possano comportare.

Ing. Andrea Del Rosso

*Specializzato nelle tecniche avanzate per la nuova progettazione e recupero di costruzioni in zona sismica
Abilitato alla sicurezza in cantiere ai sensi dei D.L.494/96-528/99*

Inscritto al Ministero degli interni ai sensi della L.818/84 con il codice AO015761100303-per certificazioni incendi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto detto la [REDACTED] ha avuto un duplice ruolo nell'Iter Urbanistico dell'attuazione del Comparto ricadente in zona C1: essa si è "affiancata" al Consorzio Urbanistico Velino impegnandosi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e si è altresì "impegnata" nella realizzazione di alloggi di E.R.P..

Sono "due", quindi, gli impegni presi dalla [REDACTED]

- 1) quello derivato dalla convenzione stipulata con il comune di Avezzano, in data 07/06/2012 di rep. 2982 [Allegato "1"], a sostituzione dell'originaria convenzione stipulata con lo stesso comune in data 13/06/2008 con Atto a rogito del segretario comunale di rep.n.°2866, [comma 2) dell'art.17], in solido con il Consorzio Urbanistico Velino, [comma 1) dell'art.2], che tratta fundamentalmente la realizzazione delle opere di urbanizzazione meglio descritte nell'Atto di Compravendita e Appalto del 27/11/2008 del notaio Altieri di Avezzano di Rep. n.68283 e Racc. n.9894 [Allegato "1.a"]
- 2) quello derivato sempre nei confronti del comune di Avezzano e meglio disciplinato dalla Convenzione [Allegato "2"], inerente i temi per la realizzazione di alloggi di E.R.P. .

Entrambe le Convenzioni non sono state collaudate.

Più dettagliatamente, in termini di responsabilità, l'impegno descritto al punto 1) comporta inadempimenti diretti della società nei confronti del Consorzio Urbanistico Velino ed in solido con lo stesso Consorzio nei confronti del comune. Non è possibile quantificare in termini economici tali inadempimenti: molte opere di urbanizzazione sono state eseguite e lo stesso intervento immobiliare ne sta facendo uso, non è chiaro, in questa fase di studio, capire se le stesse sono ultimate e collaudabili.

Infine l'impegno preso come descritto al punto 2) richiama sostanzialmente all'art.2) della Convenzione, Impegni dell'Attuatore, alle lettere a),b),c),e), tipologie edilizie e metodi costruttivi e modalità di applicazione dei prezzi che in questa fase dell'intervento ormai approvato ed ultimato e per una procedura esecutiva hanno una limitata importanza ad eccezione, oltre ad aspetti legati alla natura contrattuale della convenzione, dell'impegno meglio descritto alla lett.d) e cioè di *eseguire gli allacci ai pubblici servizi esterni all'area di intervento*, per il quale, in questa fase di studio e per le stesse ragioni del punto precedente non è possibile esprimere una quantificazione economica ma è doveroso riportare quanto espresso nella conclusione dello stesso articolo dove:

Ing. Andrea Del Rosso

*Specializzato nelle tecniche avanzate per la nuova progettazione e recupero di costruzioni in zona sismica
Abilitato alla sicurezza in cantiere ai sensi dei D.L.494/96-528/99*

Inscritto al Ministero degli interni ai sensi della L.818/84 con il codice AO015761100303-per certificazioni incendi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"L'attuatore è inoltre obbligato a trasferire i propri obblighi derivanti dalla presente convenzione agli acquirenti dei manufatti..."

In conclusione, il sottoscritto tiene ad evidenziare che i cespiti in esecuzione sono ultimati ed utilizzabili, questo approfondimento resta doveroso a titolo di "giusta informazione" per gli aventi causa ed è consapevole che eventuali richiami di responsabilità sugli aggiudicatari debbano essere oggetto di maggiori approfondimenti di natura giuridica.

**Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto ed
il sottoscritto resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento e/o osservazione.**

Avezzano, lì 01/07/2025

Il Tecnico
Ing. Andrea Del Rosso

Si allega:

- Allegato "1" : Convenzione Schema Edificatorio (Comune <=> [REDACTED] - Consorzio Urb.Velino);
- Allegato "1.a" Compravendita ed Appalto (Consorzio Urb.Velino <=> [REDACTED])
- Allegato "2" : Convenzione E.R.P.; (Comune <=> [REDACTED])

Ing. Andrea Del Rosso

*Specializzato nelle tecniche avanzate per la nuova progettazione e recupero di costruzioni in zona sismica
Abilitato alla sicurezza in cantiere ai sensi del D.L.494/96-528/99*

Inscritto al Ministero degli interni ai sensi della L.818/84 con il codice AO015761100303-per certificazioni incendi

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

