

Cagliari \_\_\_\_\_

III. mo Giudice dr. Stefano Greco  
Tribunale Ordinario di Cagliari

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

in relazione al procedimento di contenzioso N° 4489 / 2011 - Ruolo Generale

attore principale: I.N.P.D.A.P. - avv. Piras Maria Antonietta

convenuto principale:

altro convenuto:

CTU: dott. ing. Giorgio Costa

In data 22 maggio 2012 la S.V.I. mi conferiva l'incarico di provvedere al frazionamento dell'immobile pignorato, all'espletamento delle necessarie pratiche catastali e urbanistiche ed alla stima delle due unità immobiliari indipendenti così formate in relazione al procedimento di contenzioso con numero di Ruolo Generale 4489/2011.

Con riferimento al suddetto incarico, in base allo stato dei luoghi rilevato in situ, all'analisi dei vigenti strumenti urbanistici ed a quanto desunto nel corso degli incontri tecnici svolti presso l'Ufficio Servizi Tecnici - Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Serrenti, si evince quanto segue:

- Lo stato dell'immobile oggetto di contenzioso, ubicato in Comune di Serrenti alla via Romagna civico 31, angolo via Sassari, risulta non modificato rispetto a quanto rilevato nel corso del precedente sopralluogo, svolto in relazione all'incarico relativo al Procedimento esecutivo n° 565/09, da me effettuato in data 19/10/2010 e descritto nella relazione peritale da me depositata in data 06/12/2010 presso la cancelleria del Tribunale. Si conferma pertanto la difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto descritto nei certificati catastali ed a quanto riportato nel progetto intitolato "Ampliamento, modifiche e parziale demolizione di un fabbricato residenziale in centro storico", regolarmente autorizzato dal Comune di Serrenti con concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007 rilasciata al sig. \_\_\_\_\_ e scaduta in data 29 agosto 2010. I principali abusi rilevati riguardano, sinteticamente:
  - o modifiche nei prospetti del corpo di fabbrica principale dovute al diverso posizionamento delle aperture ed alla realizzazione di una copertura con falde sfalsate in altezza;
  - o modifiche nella distribuzione interna degli ambienti;
  - o mancata realizzazione della loggia prevista al piano terra in corrispondenza dell'ingresso dell'edificio principale;
  - o realizzazione, al piano superiore dell'edificio principale, di un piano di calpestio distribuito su due livelli (che differiscono di 60 cm) con interposizione di due gradini non previsti in progetto;
  - o mancato completamento delle opere previste in progetto, specialmente per quanto riguarda l'ingresso pedonale dalla via Romagna e la sistemazione dell'area cortilizia;

- mancata demolizione del corpo di fabbrica secondario.
- Sulla base di quanto espressamente confermato dai tecnici del Comune di Serrenti, qualunque proposta di frazionamento o altra modifica all'immobile in oggetto risulta non ricevibile dagli Uffici preposti se non preceduta dalla puntuale verifica della conformità delle opere abusive presenti agli strumenti urbanistici ed edilizi del tempo in cui gli interventi furono eseguiti ed attuali ("doppia conformità").
- La Determinazione n. 571 del 17/02/2011 del Direttore del Servizio tutela paesaggistica per le province di Oristano e Medio Campidano ha approvato, ai sensi dell'articolo 9, comma 5 della L.R. 12 agosto 1998, n. 28, il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Serrenti; tale strumento è entrato in vigore il giorno 29.03.2011, data di pubblicazione sul BURAS n°9 parte terza.
- La citata Determinazione n. 571 del 17/02/2011 assegna all'Amministrazione comunale di Serrenti la delega per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D. Lgs. n. 42/2004, risultando la suddetta Amministrazione comunale compresa nell'elenco riportato nell'Allegato 1 alla determinazione dell'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica - Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia N. 1653/DG del 11.08.2010 relativo agli Enti idonei, ex artt. 146 e 159 d.lgs. 42/2004, all'esercizio della funzione autorizzatoria delegata in materia di paesaggio.
- Il nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico individua l'Unità di Intervento di interesse con il numero 15 all'interno dell'isolato n. 31, classificando il corpo di fabbrica principale come organismo ad alta o media trasformabilità (in riferimento rispettivamente alla parte corrispondente all'ampliamento recente ed alla parte corrispondente all'impianto preesistente), mentre non contempla la presenza del corpo di fabbrica secondario, la cui demolizione era prevista nel progetto approvato nel 2007.
- Le Norme Tecniche di Attuazione del citato Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Serrenti riportano prescrizioni attinenti al caso in esame; in particolare, l'art. 10 "Prescrizioni speciali" cita:
  - punto 1: *"Ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare le tipologie dell'Abaco, ed inoltre le seguenti prescrizioni:*
    - a) *per i nuovi corpi di fabbrica, almeno un lato dovrà essere in aderenza ai confini (o,ove ciò non risultasse praticabile, ad altri corpi di fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;*
    - b) *la distanza tra fabbricati sarà di norma non inferiore ai due terzi del fabbricato più alto e non inferiore a 4 m; solo eccezionalmente, e qualora ciò comporti una soluzione tecnica inaccettabile, può essere concessa una deroga della suddetta nel rispetto dei limiti concessi dal codice civile, attraverso apposita delibera del consiglio comunale.*
    - c) *È sempre possibile l'addossamento di nuovi fabbricati sul perimetro del lotto, se di altezza inferiore a 3 metri, calcolata all'estradosso della copertura; tale fabbricato non rientra nel computo delle distanze tra fabbricati*
    - d) *le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi.*

- *Potranno essere mantenute o edificate recinzioni comportanti separazione fisica delle unità di intervento (anche ove esse siano state divise in termini di proprietà) solo dove ciò sia stato esplicitamente indicato in normativa o nelle tavole di piano”.*
- punto 4-coperture, lettera a): *“...omissis... Non sono comunque ammesse le coperture a falde irregolari, o asimmetriche, o sfalsate in altezza”;*
- punto 5-Frazionamenti:
  - a) *“È fatto divieto, in generale, di frazionare le Unità di Intervento (cioè non le si potrà dividere al loro interno con recinzioni, né si potranno presentare progetti di modificazione per parti, senza interessare l'intera Unità di intervento) con l'esclusione dei casi di successione ereditaria o donazione tra parenti in linea diretta o dei casi in cui le superfici eccedano il valore di 600 mq: in tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere ciascuna inferiore a 300 m<sup>2</sup>”.*
  - b) *“I caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'abaco e nel rispetto dell'indice del lotto indiviso assegnato dal piano”.*
- punto 6-Rimesse (chiuse o coperte): *“È fatto obbligo di individuare nell'U.I. in progetto (fatta salva l'impossibilità oggettiva alla realizzazione), spazi chiusi o coperti o aperti corrispondenti ad almeno un posto-macchina per U.I., di cui va dimostrata la fruibilità”.*
- punto 15-Allineamenti: *“I nuovi corpi di fabbrica eventualmente edificabili all'interno delle Unità di Intervento devono preliminarmente rispettare gli allineamenti delle preesistenze o previsti dalle planimetrie di progetto, e in questo caso il progetto edilizio sarà da considerarsi per questo aspetto conforme e assentibile”.*
- punto 19-Permeabilità delle aree libere da costruzione: *“Per ciascuna unità edilizia è obbligatoria la permeabilità del 50% delle aree libere da costruzione;*
- Il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Serrenti, all'allegato 4 “Abachi e prescrizioni sui caratteri costruttivi per gli interventi di recupero, di nuova costruzione e di riqualificazione degli spazi pubblici”, paragrafo 2.1.2 “Conformazione delle falde”, punto 6, cita: *“Non sono ammesse falde con pendenze diversificate o coperture con falde spezzate sia per quanto riguarda il fabbricato principale sia per gli eventuali corpi aggiunti (tettoie, bassi fabbricati adiacenti o isolati) secondo gli schemi rappresentati negli abachi allegati a meno di casi in cui sia dimostrata la originarietà dell'elemento costruttivo rispetto alla tipologia dell'edificio”.*

In conseguenza di quanto sopra espresso, l'immobile oggetto di contenzioso risulta interessato da opere non conformi allo strumento urbanistico comunale attualmente vigente e pertanto non risulta “sanabile” attraverso normale procedura di accertamento di conformità.

In accordo con l'Ufficio Servizi Tecnici - Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Serrenti, si suggerisce di procedere con la richiesta al Comune di Serrenti di un nuovo Permesso di Costruire, con esplicito riferimento alla necessità di completare gli interventi già autorizzati con concessione edilizia n. 2 del 18/01/2007 e non ultimati, con redazione degli elaborati previsti dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Serrenti.

Il relativo progetto dovrà prevedere:

- la modifica della copertura del corpo di fabbrica principale, in accordo con il progetto già approvato e con le prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Serrenti, con particolare riferimento all'art. 10 punto 4-coperture, lettera a);
- la demolizione o, in alternativa, nel rispetto delle volumetrie disponibili, l'adeguamento del corpo di fabbrica secondario alle prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Serrenti, con particolare riferimento all'art. 10 punto 1, lettera b) e punto 15;
- la bonifica della copertura in cemento-amianto (eternit) del corpo di fabbrica secondario;
- la nuova sistemazione delle aree cortilizie, in modo da rispettare le prescrizioni Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Serrenti, con particolare riferimento all'art. 10 punto 1 lettera d), punto 6 e punto 19;
- la descrizione delle variazioni apportate in fase di realizzazione ai prospetti ed alla distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto già approvato;
- il frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari distinte, con individuazione delle relative pertinenze e parti comuni.

Il progetto dovrà essere accompagnato da specifica relazione paesaggistica, redatta in conformità al D.P.C.M 12.12.2005.

I tempi necessari alla predisposizione del progetto descritto ed al completamento dell'iter autorizzativo da parte dell'Amministrazione comunale sono stimabili in mesi sei.

Per quanto concerne gli atti catastali, in virtù degli specifici rilievi strumentali eseguiti con l'ausilio del collaboratore del CTU, ing. Pietro Massa, in data 03 ottobre 2012, allo stato attuale è possibile procedere alla sistemazione degli atti in base alla situazione esistente, mentre l'accatastamento delle due Unità Immobiliari distinte, con le relative pertinenze, prodotte a seguito dell'approvazione del progetto sopra descritto, potrà eseguirsi solo in virtù dell'effettiva realizzazione delle opere previste in tale progetto.

Si stima che la cifra di € 6.500,00, indicata a copertura delle spese per la sanatoria degli abusi riscontrati nella relazione di consulenza tecnica di ufficio già depositata dallo scrivente CTU in relazione al procedimento di esecuzione immobiliare N° 565/09, possa ritenersi sufficiente a coprire i costi connessi allo svolgimento delle prestazioni sopra descritte, comprese le spese tecniche connesse.

In considerazione di tutto quanto sopra riportato, assunto che lo svolgimento delle attività progettuali sopra descritte non risulta esplicitamente incluso nel mandato ricevuto, il sottoscritto CTU

RIMETTE

al giudizio della S.V.I. la decisione in merito alla prosecuzione delle attività necessarie al completamento dell'incarico assegnato, così come illustrate nella presente relazione, e

CHIEDE

alla S.V.I. di voler prevedere un congruo differimento dei termini precedentemente fissati per l'espletamento dell'incarico.

Con osservanza,

Il CTU

dott. ing. Giorgio Costa