

TRIBUNALE DI FROSINONE

Procedimento Civile R.G.C. n. 4093/2016

ATTORE: [REDACTED]

CONVENUTO: [REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Incaricato dal G.I. Dott.sa Roberta Bisogno

In data **12/11/2020**, al sottoscritto Arch. Filippo Spinetti, veniva conferito incarico dal G.I. Dott.ssa Roberta Bisogno, quale ausiliario del CTU Dott.ssa Simonetta Chiappini, per la Causa Civile R.G.C. n. 4093/2016 al fine di rispondere al seguente quesito:

"Stimi il CTU i costi dell'adeguamento dell'immobile per cui è causa alla delibera del Comune di Alatri n. 59 del 17.07.2019 in materia di condizioni igienico-sanitarie degli immobili siti in zone residenziali e rivaluti la comoda divisibilità dell'immobile alla luce della predetta delibera".

In data **27.11.2020**, alla presenza delle parti, lo scrivente ausiliare, unitamente al CTU Dott.ssa S. Chiappini, si recava sui luoghi di causa in via delle Cinque Strade ad Alatri (Fr) al fine di procedere al rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di causa, distinto al NCEU Fg. 5 n. 54.

In data **15.12.2020**, il sottoscritto inoltrava, a mezzo p.e.c., presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Alatri, formale richiesta di accesso agli atti amministrativi;

in data **15.01.2021**, all'esito negativo delle ricerche svolte al fine di accertare l'esistenza di eventuali titoli urbanisti rilasciati (e/o richiesti) in riferimento all'immobile "de quo", il sottoscritto acquisiva la delibera del Comune di Alatri n. 59 del 17.07.2019 che, in materia di regolamento igienico-sanitario, indicava i

limiti, nonché i criteri e le condizioni necessarie, per derogare alle altezze minime (fissate con il DM 75 del 05.07.1975) per l'utilizzo dei locali, residenziali e non, su tutto il territorio comunale ad esclusione del Centro Storico.

Tutto ciò premesso, si procede, in ottemperanza all'incarico ricevuto, rispondendo al quesito formulato dal G.I. Dott.ssa Roberta Bisogno.

QUESITO n. "1"

"Stimi il CTU i costi dell'adeguamento dell'immobile per cui è causa alla delibera del Comune di Alatri n. 59 del 17.07.2019 in materia di condizioni igienico-sanitarie degli immobili siti in zone residenziali e rivaluti la comoda divisibilità dell'immobile alla luce della predetta delibera".

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile *de quo*, ubicato in una zona extraurbana del territorio di Alatri (Fr) e precisamente in **via delle Cinque Strade**, risulta così censito al NCEU:

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (p.f. e p.1), con annessi locali accessori al p.f.

Dati identificativi						Dati di classamento		
Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Superficie catastale	Rend.	piano
5	54	-	A3	1	8 vani	Totale: 192 mq. Totale escluse aree scoperte: 163 mq	301,61	T-1

Detto immobile ricade in **Zona "Agricola A0"** ed è altresì incluso in un ambito "C" di potenziale sviluppo di centro abitato agricolo (soggetto a Piano Particolareggiato, ad oggi non ancora redatto), del vigente P.R.G. del Comune di Alatri (Fr), approvato con D.M.LL.PP. 23/12/1971 n. 2736.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione a duplice elevazione (p.f. e p.1), con circostante corte pertinenziale e locali accessori tutti dotati di accesso indipendente (cantina, legnaia, forno e locali ricovero animali); il corpo di

fabbrica principale (abitazione su due livelli) risulta realizzato, in epoca remota, con struttura portante in muratura e tetto a padiglione, con manto di copertura in tegole di laterizio, tipo portoghese. Il locale cantina, posto in adiacenza al fronte nord dell'abitazione, presenta invece una copertura a doppia falda inclinata e manto di tegole in coppi di laterizio. Sul lato sud dell'abitazione, sempre in adiacenza alla stessa, è invece presente un corpo di fabbrica a semplice elevazione adibito a cucina e bagno.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri non sono emersi titoli urbanistici rilasciati, e/o richiesti, riguardanti l'immobile in oggetto.

Detta unità immobiliare, ad eccezione dei locali accessori pertinenziali (legnaia, forno e ricoveri animali) raggruppati in un distinto corpo di fabbrica, risulta, attualmente, così sviluppata (Cfr. All. 03 Rilievo - Plan02 e Plan03):

- **Piano terra**, di superficie lorda complessiva pari a mq 92.90, composto da: veranda (di s.u. pari a circa mq 16.05 ed h=ml 2.35) ad uso cucina/tinello, vano scala (di s.u. pari a circa mq 7.80), locale pranzo (di s.u. pari a circa mq 12.62 ed h= ml 2.40), tinello con camino (di s.u. pari a circa mq 10.16 ed h= ml 2.40). Sempre al piano terra ed in adiacenza al fabbricato principale, sono presenti un locale cucina (di s.u. pari a circa mq 15.15 ed h= ml 2.55) con annesso bagno (di s.u. pari a circa mq 6.65 ed h= ml 2.55) ed un locale cantina di s.u. complessiva pari a circa mq 10.54 ed h media = ml 2.75.

- **Piano primo**, di superficie lorda complessiva pari a mq 72.96 ed h= ml 2.90, composto da: n. 2 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 24.44), vano scala (di s.u. pari a circa mq 7.80), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 3.24), bagno (di s.u. pari a circa mq 6.70) e camera (di s.u. complessiva pari a circa mq 7.41) utilizzata come ripostiglio.

Alla data del sopralluogo l'abitazione presentava, all'interno, un generale stato di mediocre conservazione, con evidenti e diffusi problemi di umidità nei diversi ambienti, dovuti sia a fenomeni di infiltrazione da acque meteoriche dall'esterno, sia a fenomeni di umidità di risalita presenti sulle pareti al piano terra (cfr. All_02 foto n.12).

I locali cantina e cucina/bagno realizzati al piano terra, in adiacenza all'abitazione, si presentano, invece, in pessimo stato di conservazione. In particolare occorre segnalare lo stato di conservazione in cui versa il locale bagno al piano terra, la cui struttura, realizzata in adiacenza al locale cucina, denota, peraltro, evidenti segni di problemi statici, dovuti presumibilmente a cedimenti in fondazione.

Gli ambienti interni, risultano solo parzialmente ben aerati; occorre infatti evidenziare che la sala pranzo al p.t. non risulta dotata di finestra con apertura diretta verso l'esterno (apertura verso l'antistante veranda). **Occorre segnalare ed evidenziare che i locali al piano terra presentano un'altezza interna di circa ml 2.40, ad eccezione del corpo di fabbrica (sul fronte sud) adibito a cucina/bagno che presenta, invece, un'altezza di ml 2.55.**

Tutti gli ambienti risultano rifiniti con elementi e materiali (di medio/bassa qualità) tipici degli anni '60/'70, con la sola eccezione del bagno al p.1 rifinito, invece, con pavimentazione e rivestimento di epoca più recente. Le pareti interne sono rifinite, prevalentemente, ad intonaco e tinteggiatura; la pavimentazione presente è del tipo in graniglia di marmo e cls, e maiolica anni '60/'70, mentre la cucina (dotata di ingresso indipendente) presenta una pavimentazione in gres.

I locali adibiti a tinello e cucina/tinello, nonché il bagno al p.1, risultano pavimentati e rivestiti (fino ad un'altezza di circa h= m 1.60) con piastrelle in maiolica. Le finestre sono prevalentemente del tipo in legno e/o alluminio

anodizzato a vetro singolo; le porte sono del tipo in legno tamburato con telaio in legno. L'abitazione è attualmente dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari (elettrico, idrico-sanitario ed impianto termico). L'impianto di riscaldamento risulta del tipo con stufa a pellet, mentre sono presenti dei radiatori in alluminio attualmente non in uso.

STIMA OPERE DI ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO
Ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale n.59 del 17/07/2019

Pertanto, sulla scorta di quanto emerso all'esito delle operazioni di rilievo, con particolare riferimento **all'altezza, pari a circa ml 2.40 e ml 2.55, dei locali con destinazione residenziale ubicati al piano terra dell'immobile de quo:**

- **considerato** che la proposta di divisione, individuata in atti di causa come Allegato "B", comporta un **frazionamento** dell'unità immobiliare da realizzarsi mediante opere edilizie tali da richiedere sia la presentazione di un progetto presso l'Ente Comunale, sia la preventiva autorizzazione sismica presso l'Ufficio Regionale del genio Civile (quali la realizzazione di una scala esterna, l'apertura di una porta nella muratura portante, il rifacimento e/o adeguamento degli impianti idrico sanitario ed elettrico);
- **vista** la Delibera n. 59 del 17/07/2019 del Consiglio Comunale di Alatri, che recita testualmente:
*"Le altezze minime interne dei locali adibiti a residenze, studi professionali, associazioni sociali, culturali, religiose, politiche e assistenziali, esercizi di Commercio al dettaglio, bottega artigiani di servizio, ristoranti, bar e locali per attività ricreative, **possono essere derogate** entro i limiti già esistenti e documentari **per le unità edilizie facenti parti di edifici unifamiliari o plurifamiliari ricadenti sul territorio comunale**, ad eccezione per quelli del Centro Storico normati dal precedente articolo 447 (giusta deliberazione del consiglio comunale numero 28 del*

28 luglio 2016), sottoposte ad interventi edilizi e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie, **quando l'edificio presenta caratteristiche tipologiche specifiche del**

luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia

accompagnato da un progetto con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, idonei condizioni igienico-sanitarie, tali deroghe valgono, Quindi, nel caso di interventi subordinati

unicamente ad opere edilizie, ove non sia possibile il rispetto dei limiti di altezza idonea dei

locali, stabiliti dalla normativa generale di settore, per cui è consentito il mantenimento delle

altezze utili interne preesistenti nei limiti prima richiamati. In definitiva, tutti i vani utili destinati

ai predetti usi, dovranno avere altezza interna di almeno m 2.70. I servizi igienici in dotazione

locali destinati a tutti i predetti usi, di qualsiasi dimensione, potranno essere anche illuminati

artificialmente ed essere dotati di ventilazione ausiliaria (naturali e/ ho forzata) ed avere altezza

interna di almeno m 2.40, da sottoporre, a seconda dei casi, al parere della locale ASL - Servizio

di Igiene Pubblica”;

appare di tutta evidenza come, nel caso di specie, non sarà possibile derogare

alle altezze minime fissate, in ml 2.70 per i locali residenziali ed in ml 2.40 per i

servizi igienici, dalla su citata Delibera n. 59 del 2019; di tal ché, **atteso che**

l'altezza dei locali residenziali posti al piano terra del fabbricato de quo (pari a ml

2.40 e ml 2.50) **risulta inferiore a quanto fissato per legge, si dovrà**

necessariamente procedere, nel caso di eventuali opere di divisione dell'unità

immobiliare, al contestuale adeguamento di detti locali alle normative igienico-

sanitarie, come stabilito dalla Delibera di cui sopra.

Pertanto, in risposta al quesito formulato dal G.I. il sottoscritto ha provveduto a

redigere una stima dei costi delle opere necessarie all'adeguamento igienico-

sanitario del fabbricato in oggetto, che andrà a integrare quella dei costi stimati

per le opere di divisione dello stesso.

Le suddette stime sono state redatte sulla scorta dei prezzi correnti di mercato e

dei prezzi ufficiali regionali aggiornati al 2020 e pubblicati sul B.U.R. n. 150 del 10/12/2020.

Il costo per le opere di adeguamento igienico-sanitario è dunque stimato in

complessivi Euro 26.478,31 (come dettagliatamente specificato nell'allegato Computo Metrico) e comprende le opere di seguito sinteticamente riassunte:

1. **Abbassamento quota piano di calpestio del piano terra** (voci n. 1, 2 e 3 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi mediante la demolizione dell'attuale pavimento, del sottostante solaio e la rimozione degli impianti idrico-sanitari esistenti; compreso lo scavo del sottostante terreno fino al raggiungimento della quota utile al raggiungimento dell'altezza dei locali pari a ml 2.70, necessaria ai fini dell'adeguamento igienico sanitario e la demolizione della scala interna in c.a. (Cfr. All. elaborato grafico Plan_04 e 05):

Importo opere sopra descritte: Euro 5.972,51

2. **Ripristino piano di calpestio del piano terra** (voci n. 4, 5, 6 e 11 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi mediante la realizzazione di vespaio aerato da eseguire con casseri igloo, sovrastante massetto con interposta rete elettrosaldata opportunamente ammorsata nella muratura perimetrale e sottofondo per il piano di posa della nuova pavimentazione (Cfr. All. elaborato grafico Plan_04 e 05):

Importo opere sopra descritte: Euro 6.174,80

3. **Realizzazione nuovo impianto idrico sanitario al piano terra** (voce n. 7 dell'allegato computo metrico), secondo l'attuale destinazione d'uso dei locali (e dunque escluse le modifiche da apportare all'impianto idrico sanitario derivanti dall'ipotesi di divisione di cui all'Allegato "B" in atti, che verranno stimate nell'apposito computo metrico relativo alla divisione):

Importo opere sopra descritte:

Euro 3.000,00

4. **Realizzazione adeguamento impianto elettrico al piano terra** (voce n. 8 dell'allegato computo metrico), secondo l'attuale destinazione d'uso dei locali (e dunque escluse le modifiche da apportare all'impianto elettrico derivanti dall'ipotesi di divisione di cui all'Allegato "B" in atti, che verranno stimate nell'apposito computo metrico relativo alla divisione):

Importo opere sopra descritte:

Euro 1.000,00

5. **Rifacimento scala interna**, (voce n. 9 dell'allegato computo metrico), secondo le nuove quote di piano, compreso il rivestimento delle pedate e zoccolino alzate:

Importo opere sopra descritte:

Euro 3.500,00

6. **Opere di adeguamento delle porte e finestre esistenti** (voci n. 10, 12, 13 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi mediante la realizzazione di nuova piattabanda, smontaggio e rimontaggio degli infissi, dei controtelai e telai, nonché delle soglie delle finestre; compresa, altresì, la ripresa dell'intonaco conseguente all'abbassamento del piano di calpestio dei locali (Cfr. All. elaborato grafico Plan_04 e 05):

Importo opere sopra descritte:

Euro 4.267,34

7. **Realizzazione di n. 2 nuove finestre** (voci n. 14, 15, 16 dell'allegato computo metrico), una al p.t. ed una al p.1, da realizzarsi mediante l'apertura di fori nella muratura portante del fabbricato principale, compresa la fornitura e posa in opera delle finestre e delle vetrate (Cfr. All. elaborato grafico Plan_04 e 05):

Importo opere sopra descritte:

Euro 989,09

8. **Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno**

vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato (voci n. 17 e 18 dell'allegato computo metrico), secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Compresi gli oneri di discarica:

Importo opere sopra descritte: Euro 1.574,57

IMPORTO TOTALE DEI LAVORI DI ADEGUAMENTO = EURO 26.478,31

STIMA OPERE DI DIVISIONE

Secondo ipotesi Divisionale di cui all'Allegato "B" in atti

Il costo per i lavori necessari per la divisione del fabbricato de quo (così come individuati ed indicati nell'ipotesi divisionale di cui all'allegato "B") è invece stimato dal sottoscritto in complessivi Euro 15.763,09 (come dettagliatamente specificato nell'allegato Computo Metrico) e comprende le opere di seguito sinteticamente riassunte:

- a. Realizzazione di muratura di tamponamento per chiusura porte e divisori** (voci n. 1, 8 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi mediante blocchi forati in laterizio di spessore pari a cm 15, compresa la realizzazione di intonaco premiscelato (Cfr. All. elaborato grafico Plan_04 e 05):

Importo opere sopra descritte: Euro 999,22

- b. Realizzazione di n. 2 tre nuove porte** (voci n. 2, 10, 11 dell'allegato computo metrico), una al p.t. e due al p.1 (di cui una di accesso al piano dall'esterno), da realizzarsi mediante l'apertura e/o adeguamento di fori nella muratura portante del fabbricato principale, compresa la fornitura e posa in opera delle nuove porte in legno (Cfr. All. elaborato grafico Plan_04 e 05):

Importo opere sopra descritte:

Euro 2.021,31

- c. Realizzazione nuovo impianto idrico sanitario, (voce n. 4, 6, 7 e 9)

dell'allegato computo metrico) per cucina al p.t. e bagno al p.1 della Porzione "B2" dell'allegata ipotesi divisionale allegato "B", compresa la demolizione e ripristino della pavimentazione e sottostante massetto (Cfr. All. elaborato grafico Plan_04 e 05):

Importo opere sopra descritte:

Euro 6.465,46

- d. Realizzazione adeguamento impianto elettrico sia al piano primo che al piano terra (locale da adibire a cucina) (voce n. 5 dell'allegato computo

metrico), sia per la porzione B1 che per la porzione B2 di cui all'Allegato "B" in atti:

Importo opere sopra descritte:

Euro 1.000,00

- e. Realizzazione scala esterna, (voce n. 3 e n.12 dell'allegato computo metrico), secondo quanto previsto nell'ipotesi divisionale Allegato "B", compreso il rivestimento delle pedate, zoccolino alzate e ringhiere di protezione in ferro:

Importo opere sopra descritte:

Euro 5.294,00

9. Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato (voci n.

13 e 14 dell'allegato computo metrico), secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Compresi gli oneri di discarica:

Importo opere sopra descritte:

Euro 186,24

IMPORTO TOTALE DEI LAVORI DI DIVISIONE =

EURO 15.966,23

VALUTAZIONE DELLA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE
secondo l'ipotesi Divisionale di cui all'Allegato "B" in atti

Riassumendo i costi delle stime effettuate al punto precedente si avrà:

IMPORTO TOTALE DEI LAVORI DI ADEGUAMENTO = EURO 26.478,31;

IMPORTO TOTALE DEI LAVORI DI DIVISIONE = EURO 15.966,23.

La spesa totale da sostenere per la divisione dell'immobile de quo è stimata, dunque, in complessivi Euro 42.444,54, pari a circa il 50 % del valore dell'immobile.

A detti costi andranno aggiunte le Spese Tecniche per istruire le pratiche Edilizie sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, che presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile per il rilascio dell'Autorizzazione Sismica, oltre alla DD.LL. e Coordinamento per la Sicurezza; dette **Spese Tecniche vengono stimate, in via cautelativa, in circa Euro 7.000,00.**

Pertanto, nella certezza che alla base di una qualunque ipotesi divisionale deve essere posta la condizione che "il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici particolarmente costosi" (art. 720 c.c.), **il sottoscritto**, attesa la considerevole spesa che sarebbe necessario sostenere per attuare il frazionamento dell'immobile de quo, **ritiene che nel caso di specie venga meno il criterio dell'economicità dell'intervento** e che, dunque **l'immobile in oggetto NON SIA COMODAMENTE DIVISIBILE.**

Ad ogni buon conto, e per completezza dell'elaborato peritale, occorre inoltre precisare che **detto intervento di frazionamento non sarebbe comunque urbanisticamente consentito, poiché l'immobile in oggetto, come specificato nel paragrafo riguardante la descrizione del bene, ricade in zona Agricola del**

vigente PRG del Comune di Alatri.

Infatti, come confermato dallo stesso Ufficio Tecnico Comunale, e ribadito in un recente parere della Regione Lazio del 02/11/2020 (depositato in allegato alla presente relazione), ai sensi dell'art. 55 comma 3 bis e comma 4 della L.R. n. 38 del 22/12/1999, il frazionamento in zona agricola è consentito solamente in presenza di un'azienda agricola e di qualifica di imprenditore agricolo, di coltivatore diretto, o di imprenditore agricolo professionale.

Avendo esaurito il mandato affidatomi, la presente relazione peritale viene depositata telematicamente, unitamente ai relativi allegati.

Frosinone, 03/04/2021

Il C.T.U.

Arch. Filippo Spinetti