

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: nr. 121/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Integrazione alla perizia RG. 121/2022

Dott. Ing. PIERLUIGI CRISTALDI

Il G.E dott. G.G. Amenduni in sede di udienza del 13.9.2023 e a seguito di richiesta di chiarimenti da parte del Custode Avv. Arianna Cattin, ha incaricato lo scrivente a specificare se gli abusi rilevati risultano sanabili relativamente ai locali del sottotetto, provvedendo nel caso ad indicare i relativi costi.

Il CTU ha richiesto un appuntamento presso gli uffici tecnici del comune di Cittadella accordatogli per il giorno 13.10.2023. Presentata la situazione edilizia dell'immobile al tecnico comunale, lo stesso ha escluso la possibilità di sanare ad abitazione il sottotetto invocando la LR 23/12/2019 n. 51 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi" poiché in contrasto con l'art. 36.8 "Recupero dei sottotetti ai fini abitativi" del Regolamento edilizio del comune di Cittadella il quale, al comma 2., definisce "sottotetto" il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte alla residenza.

Nel nostro caso il piano sottotetto è già un piano legittimato da C.E. e non un volume sovrastante l'ultimo piano in quanto esso stesso costituisce l'ultimo piano.

Il tecnico ha poi confermato quanto da me riferito nella perizia ovvero la possibilità di regolarizzare le difformità edilizie interne sia al secondo che al

piano sottotetto con un'ammenda di 516,00 Euro oltre le spese tecniche già esplicate nella perizia. Con un'accortezza però, ovvero quella che deve essere eliminato, al piano sottotetto, il vano a cabina armadi rifondendolo con il locale sgombro poiché la sua presenza, quale parte ricavata dal vano sgombro originale, pregiudica la regolarità del vano sgombro stesso che deve mantenere un'altezza media di almeno 2,40 m..

Pertanto il CTU conferma quanto riportato nella sua perizia.

Tanto riferisce e giudica il CTU in questa sua relazione integrativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 13.10.2023

Il CTU

Ing. Pierluigi Cristaldi

Allegati:

1. Estratto del Regolamento edilizio del Comune di Cittadella.

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione anche se presso; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio (come definiti al N.15 delle "Definizioni Uniformi").
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportuni intercapedini.
3. Intercapedini interrate: Le intercapedini in adiacenza a locali interrati finalizzate a favorire la ventilazione ed illuminazione naturale devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per la raccolta delle acque di deflusso.
4. I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,40 (fatti salvi i casi previsti dall'art. 36.2 comma 2 lett. c) ed essere aerati; anche mediante bocche di lupo di superficie pari almeno a 1/12 della superficie di pavimento).
5. I locali sotterranei nei quali si svolgono attività che producono odori, esalazioni, ecc., devono essere forniti di opportune canne di sfato, prolungate fin sopra il tetto dell'edificio.
6. I locali del piano terra "abitabili" di nuova realizzazione devono essere sopraelevati di cm.20 rispetto alla quota campagna ordinaria, del fronteggiante marciapiede; nella fattispecie il maggiore spessore tecnico in questione può essere incrementato di ulteriori 30 cm per opere di isolamento e coibentazione.
7. La sopraelevazione del piano campagna (senza sottostante piano interrato) - quota 0,00 di progetto) costituisce volume tecnico (N.31 "Definizioni Uniformi") fino allo spessore di cm.50, come definito dal precedente art. 3 punto 24. .
8. Il contorno dei vani interrati dovrà rispettare i seguenti distacchi: confine stradale ml 5,00; confine altre proprietà ml 1,50. La rampa di accesso ed il relativo muro di contenimento dovranno distare almeno ml 1,50 dal confine stradale e dalle aree pubbliche
9. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di locali interrati, dovrà essere presentata in sede di rilascio del titolo abitativo apposita dichiarazione con la quale il richiedente si impegna, per sé (o aventi cause), a non pretendere alcun risciacquo dall'Amministrazione Comunale per eventuali danni derivanti da allagamento dei locali causati da eventi metereologici o da altra situazione avversa.
- Costituiscono altresì volumi tendi ulteriori sopraelevazioni (massimo mt.1,00) imposte dal Comune (eventualmente sentiti gli organi di tutela) per il rispetto di norme specifiche di PI (o di PUA) connesse alla tutela del territorio (fragilità-invarianti) - (vedi Allegato A - "Definizioni Uniformi"; Schema Esplicativo n.5).

Art. 36.8: Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Il recupero dei sottotetti, a fini abitativi su edifici esistenti alla data del 06/04/2019, è disciplinato dalla L.R. 51/2019 a cui si rinvia con le precisazioni di seguito esplicitate.

2. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte alla residenza.

3. Fatte salve diverse disposizioni delle NTO del PI per le singole ZTO, in particolare le norme relative alle zone A - Centro Storico, il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.

Gli interventi edili finalizzati al recupero dei sottotetti, devono avvenire senza alcuna modifica della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di calmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatte salve la necessità di impessio verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico. Sono fatte salve le disposizioni delle NTO del PI per gli edifici nel Centro Storico.

4. Il recupero dei sottotetti deve rispettare i seguenti parametri:

a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi i 1,60 metri, per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento;

b) il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo;

c) i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche al fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";

d) La presente normativa è applicabile agli edifici collocati nel centro storico, a quelli tutelati ai sensi dell'art. 10, ex L.R. 24/85 (qualora gli interventi stessi non risultino in contrasto con le specifiche norme di tutela) ed ai fabbricati ubicati nelle Z.T.O. "B - C - D".

6. Gli interventi descritti sono assoggettati alla corrispondenza del contributo di costruzione determinato in applicazione alle tariffe comunali vigenti ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, con la maggiorazione del 20% della tariffa ordinaria.

7. Il rilascio del Permesso a costruire o la presentazione della SCIA ex art. 23 del DPR 380/2001, è subordinato, qualora non risultino già reperti, alla realizzazione di spazi a parcheggio pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta a recupero. Tali spazi possono essere ricavati anche in aree che non fanno parte del lotto, ma comunque esistenti in un ambito territoriale compreso in un raggio di 500 metri.

Art. 37: Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecosostenibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti e clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

1. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e idrica, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecosostenibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti e clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

2. Le presenti disposizioni rappresentano il livello minima per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione).

