

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE: [REDACTED]

- CHIARIMENTI IN ORDINE ALLA POSSIBILITA' DI PROCEDERE AD
AMPLIAMENTI, ALL'ESITO DELLA SENTENZA DELLA CORTE
COSTITUZIONALE n° 24/2022

rinvio udienza 22.09.2022

Consulente Tecnico d'Ufficio

ruolo generale n° 1905/2017

Geom. Pier Luigi Meloni

I) PREMESSA

- Ill.ma Dottoressa Gabriella Dessì Giudice Istruttore del Tribunale di Cagliari.
- Il sottoscritto Geometra Pier Luigi Meloni, nato a Cagliari il 26.03.1959, con studio in
Cagliari via Ruggero Bacone n° 4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari
al n° 1779, nonchè all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, già nominato C.T.U.
alla causa civile fra le parti sopra citate, venne chiamato a fornire chiarimenti come da
verbale d'udienza in trattazione scritta del 10.03.2022.

- QUESITI DI CUI AL VERBALE D'UDIENZA 10.03.2022

- Si dispone il richiamo a chiarimenti del CTU affinché:

- *previ anche gli accertamenti del caso presso i competenti Uffici comunali, precisi se,
all'esito della pronuncia della Corte Costituzionale n. 24/2022*

*a) possano essere al momento assentiti gli incrementi volumetrici che deriverebbero dalla
modifica di destinazione d'uso del piano seminterrato dello stabile in argomento;*

*b) se ed a quali condizioni possa essere conseguentemente assentito frazionamento del
fabbricato al fine di ricavarne due distinte unità abitative, onde poter, in difetto, avviare
l'immobile agli incanti in difetto di istanza di assegnazione ex art. 720 CC ovvero di
assegnazione delle parti ad una delle ipotesi fin qui formulate in sede di CTU.*

- Preso atto dell'incarico affidatogli, lo scrivente esaminava, per quanto utile, contenuto della Sentenza della Corte Costituzionale n. 24/2022, ed avendo poi assunto utili informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu, in appresso precisa quanto segue.

II) SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE

- Con la sentenza della Corte Costituzionale n. 24/2022, al punto 12 del dispositivo, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'intero art. 17 della L.R. n. 1/2021 e del differimento dei termini ivi contenuti. Pertanto l'intero Titolo II capo I della L.R. 8/2015 è, allo stato attuale, privo di efficacia in quanto norma decaduta per decorrenza dei termini di validità e per dichiarata illegittimità costituzionale.

- Tutte le disposizioni normative contenute nel Titolo II capo I della L.R. 8/2015 e ss.mm.ii., per il quale l'art. 17 della L.R. n. 1/2021 aveva disposto il differimento dei termini, **non sono attuabili.**

- Non sono attuabili tutti gli interventi edilizi riconducibili agli articoli 30-31-32-33-34-35-36-37 della Legge Regionale n. 8/2015.

III) RISPOSTA AI QUESITI

a) L'incremento volumetrico conseguente il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, dallo scrivente CTU previsto a pag. 9 della relazione iniziale, giustificato da quanto al tempo era consentito dall'art. 30 della Legge Regionale n. 8/2015, non può al momento trovare applicazione e non può essere quindi ancora ulteriormente riproposto.

b) Il frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari come previsto dallo scrivente CTU nella relazione iniziale, è subordinato agli incrementi volumetrici oggi (quantomeno al momento) non più attuabili.

NOTA BENE

- Come dallo scrivente ribadito nelle due relazioni che precedono la presente, l'ipotesi di frazionamento in due unità immobiliari è anche soggetta a preventivo:

> accertamento di conformità delle opere non rispondenti al progetto approvato;

> al ripristino della destinazione ad uso cantina dei locali al piano seminterrato aventi altezza inferiore a mt. 2,70 e oggi destinati a soggiorno-pranzo e camera da letto;

li. 10.05.2022

il CTU

geom. Pier Luigi Meloni

IV) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI.

- Copia della relazione che precede è stata inviata alle parti a mezzo pec del 12.05.2022 perché ne prendessero visione al fine di formulare le loro eventuali osservazioni.
- Hanno fatto seguito le osservazioni del geom. Gianfranco Camboni (CT di parte del [REDACTED] che si producono in allegato.
- Nessuna osservazione è invece pervenuta da parte della Sig.ra [REDACTED]

- RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL GEOM. G. CAMBONI

- Il geom. Camboni condivide quanto dallo scrivente esposto in merito all'attuale impossibilità di procedere ad aumenti volumetrici conseguenti il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato.
- Prendendo atto del fatto che viene meno la possibilità di aumenti volumetrici (presupposto fondamentale per le varie ipotesi di divisione prospettate dallo scrivente CTU), il geom. Camboni propone una divisione che può essere definita una sorta di "variante" alla PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE esposta nella relazione iniziale e con la stessa prevede quindi di trasformare l'attuale vano soggiorno – cucina al piano terra, in ***“un Mini Appartamento; lasciando tutti i locali posti al Piano Seminterrato come da destinazione d'uso originale e ripristinando il precedente stato dei luoghi (demolizione del Barbecue ecc.) vedasi progetto allegato”***
- In ordine a quanto di nuovo propone il CTP geom. Camboni, lo scrivente, (visto anche l'elaborato planimetrico dallo stesso allegato alle sue osservazioni) evidenzia innanzi tutto come la destinazione a “garage” del locale seminterrato, così come previsto in progetto, non può essere riproposto per impossibilità di accesso delle auto.
- Non poter disporre dei volumi in ampliamento previsti inizialmente dal “Piano Casa”, impone consistenti modifiche per poter ipotizzare la divisione della casa in due unità immobiliari indipendenti. Infatti il geom. Camboni propone una

soluzione con la quale prevede particolari trasformazioni del vano al piano terra attualmente adibito a soggiorno-cucina, che dovrebbe essere modificato *in soggiorno-pranzo, camera da letto, disimpegno e bagno*.

- Tali trasformazioni, oltre agli inevitabili lavori su impianti, idrico elettrico e di riscaldamento, rendono necessari la costruzione di tramezzi interni; la modifica delle aperture delle due porta-finestra (l'infixo del nuovo bagno certamente anche da sostituire), la rimozione del cammino caldaia, nonché rifiniture generali sia interne che esterne.

- Il costo di questi interventi (che si ritiene di poter stimare nell'importo compreso fra € 20.000 - € 25.000) si sommano a quelli già previsti nella relazione iniziale e portano lo scrivente a ritenere che tale ipotesi di divisione non sia economicamente conveniente.

- Non appare economicamente conveniente in ragione del valore commerciale che poi avrebbero le unità immobiliari aventi origine dal frazionamento, ed in particolare "l'UNITA' IMMOBILIARE b.1", dove la superficie ad uso abitativo sarebbe nettamente inferiore a quella dei locali seminterrati, sgombero o cantina, che dovranno conservare la loro destinazione di "*superfici non residenziali*" previste in progetto.

- Per quanto sopra, venendo meno la possibilità di usufruire degli ampliamenti volumetrici inizialmente previsti dal cosiddetto "Piano Casa" (L.R. n° 8/2015 e succ. L.R. n° 11/2017; L. R. n° 1/2019), considerate le consistenti trasformazioni alle quali lo stesso dovrebbe essere sottoposto, lo scrivente ritiene l'immobile oggetto di consulenza, oggi non più comodamente e convenientemente divisibile.

li. 13.06.2022

il CTU
geom. Pier Luigi Meloni



Allegati



CAUSA CIVILE :



Ruolo Generale n° 1905/2017

**RELAZIONE DI PERIZIA DI PARTE PER LE CONTRODEDUZIONI ALLA
RELAZIONE DEL C.T.U. RELATIVA**

**- CHIARIMENTI IN ORDINE ALLA POSSIBILITA' DI PROCEDERE AD AMPLIAMENTI,
ALL'ESITO DELLA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE n° 24/2022**

rinvio udienza 22.09.2022

Premessa

In Qualità di Consulente Tecnico di Parte, il sottoscritto **Geom. Gianfranco CAMBONI** nato a **VILLAPUTZU (CA)** il **08/11/1965**, ed ivi residente, con Studio in Via Cavallotti N° 2, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cagliari col n° **2057**, avendo assistito alle operazioni peritali del C.T.U. Geom. Meloni Pier Luigi iniziate il 25/09/2019, sulla base delle misurazioni ed accertamenti effettuati dal sottoscritto in precedenza, rassegna la presente Perizia di Parte, redatta facendo propri i quesiti formulati dal Giudice al C.T.U. stesso e successivo richiamo per chiarimenti o supplemento di consulenza tecnica sull'ipotesi di divisione del predetto fabbricato in Villaputzu, secondo quanto disposto con come da verbale d'udienza in trattazione scritta del 10.03.2022.

QUESITI DI CUI AL VERBALE D'UDIENZA 10.03.2022

- Si dispone il richiamo a chiarimenti del CTU affinché :

- previ anche gli accertamenti del caso presso i competenti Uffici comunali, precisi se, all'esito della pronuncia della Corte Costituzionale n. 24/2022

- a) possano essere al momento assentiti gli incrementi volumetrici che deriverebbero dalla modifica di destinazione d'uso del piano seminterrato dello stabile in argomento;*
- b) se ed a quali condizioni possa essere conseguentemente assentito il frazionamento del fabbricato al fine di ricavarne due distinte unità abitative, onde poter, in difetto, avviare l'immobile agli incanti in difetto di istanza di assegnazione ex art. 720 CC ovvero di assegnazione delle parti ad una delle ipotesi fin qui formulate in sede di CTU.*



- Preso atto dell'incarico affidatogli, lo scrivente esaminava, per quanto utile, contenuto della Sentenza della Corte Costituzionale n. 24/2022, ed avendo poi assunto utili informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu, in appresso precisa quanto segue.

1) OSSERVAZIONI

- II) SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE

come citato anche nella Perizia del C.T.U. non si ha nulla da eccepire;

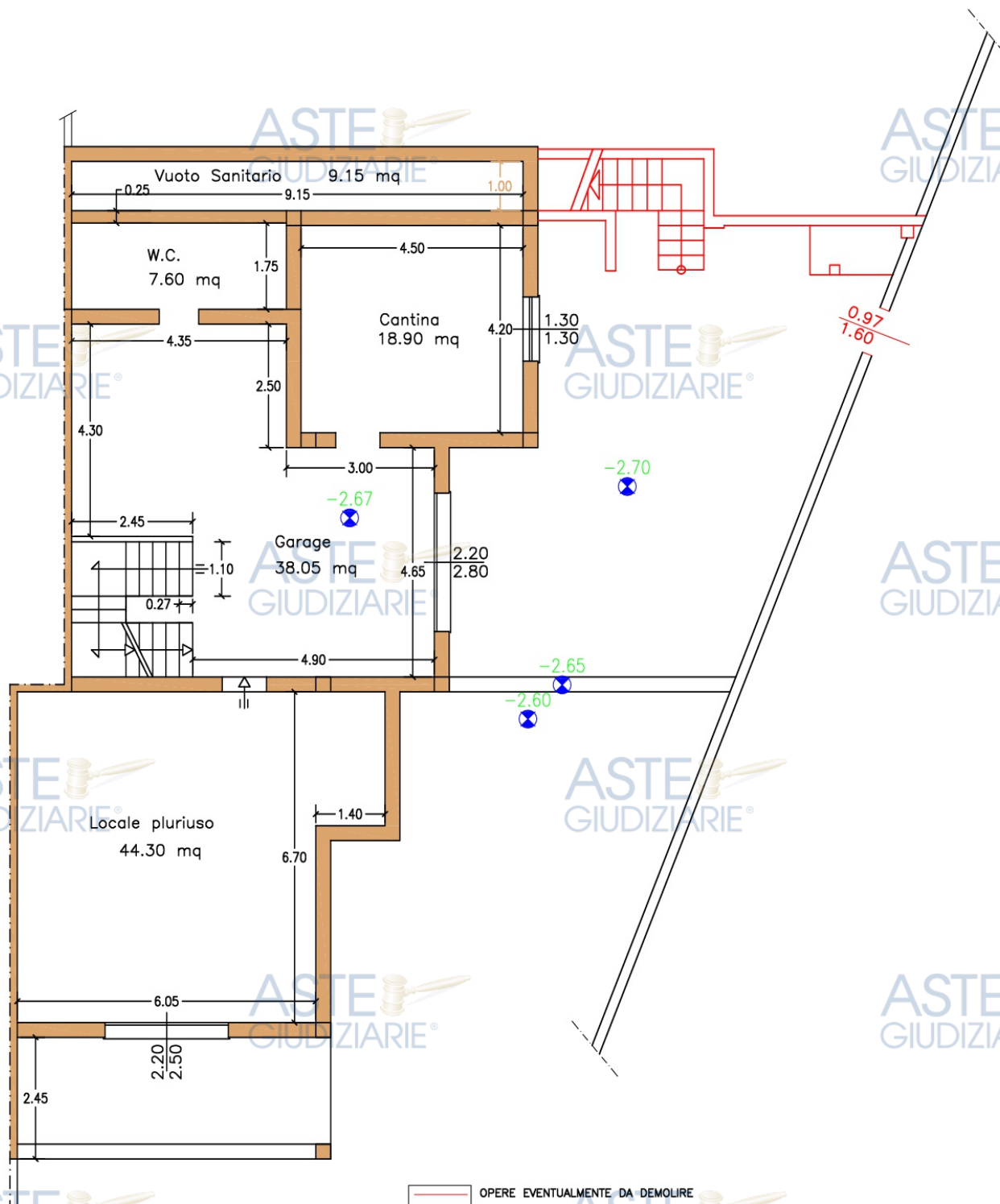
- III) RISPOSTA AI QUESITI

1 - Contrariamente si ribadisce che l'unica possibile divisione è chiaramente l'ipotesi 1, in quanto rispetta le condizioni della equità del 50% delle quote spettanti alle parti, ed inoltre come già rappresentato (Si allega Progetto ipotesi 1 rivisto) considerata la L.R.1/2001 non più applicabile si riuscirebbe a portare avanti la Divisione di cui alla presente causa, acquisendo e trasformando la stanza al piano terra in un Mini Appartamento; lasciando tutti i locali posti al Piano Seminterrato come da destinazione d'uso originale e ripristinando il precedente stato dei luoghi (demolizione del Barbecue ecc.) vedasi progetto allegato. Con tutte queste ipotesi-soluzioni non si avrebbe la necessità di predisporre un progetto in accertamento di Conformità e di conseguenza non sarebbe più indispensabile un incremento Volumetrico (Applicazione della Legge sul Piano Casa);

2 - Inoltre in riferimento ai costi della divisione, si ritiene che siano irrisori rispetto al valore dell'immobile e delle porzioni che si verrebbero a creare; Si conferma che la divisibilità in due parti di ugual valore è di fatto possibile e aumenterebbe il valore delle quote spettanti ed una più agevole alienazione del bene.

Geom. Gianfranco Camboni
(Firmato Digitalmente)

PIANTA SEMINTERRATO
Scala 1:100



PIANTA TERRA
Scala 1:100

