

Dott. Amsicora Anedda  
Ordine Ingegneri Provincia di Cagliari n. 1732

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**Sezione civile**  
**Procedimento R.G. 3503/2013**

ATTORE

XXXXX

CONVENUTI

XXXXX

GIUDICE

**Dott.ssa Maria Gabriella Dessì**

CTU

**Ing. Amsicora Anedda**

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**

Dott. Amsicora Anedda

Ordine Ingegneri Provincia di Cagliari n. 1732

Il sottoscritto Ing. Amsicora Anedda, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, con il n. 1732 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, ha ricevuto dal Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Dessi, nell'udienza del 10/03/2016, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento R.G. 3503/2013, per rispondere ai seguenti quesiti di cui all'udienza del 14/10/2014:

- 1) **Individuazione e stima della massa attiva da dividere;**
- 2) **Verifica della comoda divisibilità;**
- 3) **In difetto la regolarità urbanistica dei beni e costi degli interventi per la sua regolarizzazione ove possibile e necessario;**
- 4) **Predisposizione di un progetto di divisione con formazione di quattro quote di pari valore;**

Lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali e, in data 4/06/2016, depositava la Relazione tecnica finale mediante Procedura Telematica.

Il Giudice, Dott.ssa Maria Gabriella Dessi disponeva, in data 17/05/2017, la comparizione dello scrivente per il giorno 28/09/2017 per fornire chiarimenti al seguente quesito:

**“ Se gli accertati abusi edilizi siano di parziale difformità e/o variante non essenziale rispetto alla Concessione edilizia a suo tempo rilasciata, ovvero, variazione essenziale e/o totale difformità “.**

## 1. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Gli abusi edilizi accertati nel corso della Consulenza riguardano un corpo di fabbrica accessorio all'unità immobiliare oggetto del Procedimento di scioglimento della Comunione ereditaria.

L'unità immobiliare, distinta al NCEU del Comune di Sinnai al foglio 35 Mappale 4923 Sub 1 ( *ex foglio 35 Mappale 3706, Sub* ) costituisce il piano terra di un fabbricato multipiano ( piano terra, piano primo, piano secondo ), ubicato al civico 5 della Via Pirandello in Sinnai, ed è costituita da:

- Appartamento di superficie coperta pari a 129 mq con ingresso indipendente;
- Area cortilizia di pertinenza di superficie di 240 mq;
- Passo carrabile coperto di superficie coperta pari a circa 27mq per l'accesso dalla pubblica via all'area cortilizia di pertinenza ed al garage;
- Corpo di fabbrica ad uso garage di superficie coperta di 24 mq edificato nel lato posteriore dell'area cortilizia di pertinenza

## 2. TITOLI EDILIZI

I titoli edilizi rilasciati per l'edificazione dell'appartamento, della copertura del passo carrabile e del garage sono:

- a) Concessione .Edilizia- n. 136 del 03/04/1978 per la costruzione dell'appartamento;

- b) Concessione Edilizia n. 336 del 14/12/1981 per la copertura del passo carraio e per la costruzione del garage;
- c) Concessione Edilizia n. 63 del 1991 relativamente all'aumento della superficie della copertura del passo carraio inclusa nell'approvazione del progetto di sopraelevazione dell'unità immobiliare al piano primo.

### 3. DIFFORMITA EDILIZIE ACCERTATE IN CORSO DI CONSULENZA

Le difformità urbanistiche accertate, rispetto alle Concessioni Edilizie rilasciate, riguardano esclusivamente il corpo di fabbrica destinato a garage ubicato all'interno dell'area cortilizia di pertinenza dell'appartamento e precisamente:

- Realizzazione di un tramezzatura interna per suddividere il locale in due porzioni di superficie di praticamente uguale.
- Installazione di due porte di accesso ( in sostituzione dell'unica porta prevista nel progetto approvato) poste sul prospetto frontale ( sempre all'interno dell'aria realizzando così due accessi separati.
- Realizzazione di una finestrata sul prospetto laterale nella parete orientata verso l'area cortilizia di pertinenza dell'unità immobiliare.

### 4. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'esame delle difformità urbanistiche, per fornire le risposte ai quesiti richiesti del Giudice è stato condotto tenendo conto delle prescrizioni della Normativa edilizia vigente di seguito riportate

- **Art 31 D.P.R. 380/2001 e smi** ( Testo Unico dell'edilizia )

*“Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonoma-mente utilizzabile “*

- **Art 32 D.P.R. 380/2001 e smi** ( Testo unico dell'edilizia )

*“Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'**essenzialità** ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:*

- a) *mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto mi-nisteriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*
- b) *aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*

- c) *modifiche sostanziali di parametri urbanistico - edilizi del progetto approvato ovvero della localizza-zione dell'edificio sull'area di pertinenza;*
- d) *mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito*
- e) *violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedu-rali*

*Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature ac-cessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.*

- **Art 4 L.R. Sardegna 23/1985 e smi** ( Norme di controllo dell'attività urbanistica edilizia)

*“ Sono opere eseguite in **totale difformità** dalla Concessione Edilizia/Permesso di costruire quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per tipologiche, planovolumetriche e di quello oggetto della Concessione/ Permesso di costruire stessi, ovvero di volumi edilizi oltre i limiti nel progetto e tali da costruire un edificio o parte di con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile “*

- **Art. 5 L.R. Sardegna 23/1985 e smi** (Norme di controllo dell'attività urbanistica edilizia)

**Per variazioni essenziali** rispetto al progetto approvato si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno un delle seguenti condizioni:

- 1 - *“mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal Decreto regionale di cui all'art 4 della Legge regionale 19/5/1981 n. 17”;*
- 2 - *“aumento superiore al 10% della cubatura prevista dal progetto approvato”;*
- 3 - *“non possono ritenersi comunque variazione essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessori, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili”*

- **Art. 7 bis L.R. Sardegna 23/1985 e smi** (Norme di controllo dell'attività urbanistica edilizia)

*“ Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali” .*

Dott. Amsicora Anedda

Ordine Ingegneri Provincia di Cagliari n. 1732

5. **RISPOSTA AL QUESITO**

Le violazioni alle Concessioni edilizie rilasciate, accertate in corso di consulenza sono definibili come **Difformità Parziali e non Essenziali** perché non sussistono le condizioni, previste dal D.P.R. 380/2001 e Legge Regione Sardegna 23/1985 esposte al precedente punto 4, per qualificarli come difformità totale ed essenziali.

Cagliari, 1 agosto 2017

Ing. Amsicora Anedda

