

Oggetto :

Procedimento N.R.G.E. 61/2023 del Tribunale di Avezzano

Integrazione alla C.T.U.

Con riferimento al quesito assegnatomi in data 27 aprile 2023 e così articolato :

“ritenuto, inoltre, che la perizia vada integrata rispetto a quanto richiesto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e al quesito sottoposto all'esperto, rispetto alla tipologia di abusi esistenti con indicazione specifica delle richieste di regolarizzazione urbanistico edilizia dell'immobile che andranno eseguite dall'aggiudicatario e relativi costi, il cui importo dovrà essere detratto dal prezzo finale di stima, nonché con le attività ulteriori da porre in essere al fine della regolarizzazione, qualora possibile, prevedendo la decurtazione dei relativi costi, prendendo posizione l'esperto stimatore in merito alla possibile sanatoria delle difformità;”, il sottoscritto C.T.U. procede di seguito alla integrazione alla precedente consulenza.

Avendo riscontrato, nel corso del sopralluogo, la riduzione della superficie destinata a garage al piano seminterrato a seguito della realizzazione di una scala di accesso dal piano superiore, di un w.c. e di due ripostigli, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una verifica sul rispetto della dotazione di parcheggi/garage in rapporto alla cubatura.

Detto rapporto è previsto dal Piano di Recupero Edilizio della zona in cui ricade l'immobile nella misura di 1 mq. di superficie a parcheggio/garage per ogni 10 mc. di volume del fabbricato (come da legge n.122 del 1989 detta legge Tognoli).

Nel calcolo del volume non si considera il piano seminterrato, conformemente a quanto previsto nelle note della Tavola 10 (Abaco dei tipi edilizi) del P.R.E. che così recita: *“la cubatura e la superficie utile di progetto sono intese al netto di eventuali piano seminterrati”*.

Il progettista dell'intervento, nel calcolo della cubatura non ha infatti considerato il piano seminterrato e neanche il piano sottotetto.

Si procede di seguito nel calcolo della cubatura (compreso anche il sottotetto), per la cui comprensione si può fare riferimento anche all'elaborato grafico allegato :

Superficie piano rialzato = 53,99 mq.

Superficie piano primo = 53,99 mq.

Altezza complessiva (2,79+0,25+2,80+0,25) = 6,09 m.

Volume piano terra e primo (53,99 x 6,09) = 328,80 mc.

Volume del sottotetto

$4 \times 5,39 \times (2,50+2,50+0,80)/3 = 41,68 \text{ mc.}$

$(3,69+2,02) \times (2,50+0,80)/2 = 9,42 \text{ mc.}$

$(7,43+5,91+6,69+5,91) \times (2,50+2,50+1,20)/3 = 53,61 \text{ mc.}$

$0,97 \times (2,50+1,20)/2 = 1,79 \text{ mc.}$

Volume del sottotetto 106.50 mc.

Sommano complessivamente **435,30 mc.**

La dotazione di parcheggi/garage deve essere dunque della superficie (S) di :

$$S \geq 435,30/10 \geq \mathbf{43,53 \text{ mq.}}$$

Il garage attualmente è della superficie di **44,95 mq.** e, quindi, è adeguato al rispetto del parametro sulla dotazione di parcheggi/garage.

La superficie utile (Su- superficie utile netta) massima prevista per il lotto è di 600 mq. (Tavola n.10 – Abaco dei tipi edilizi del P.R.E.), per cui la superficie netta dell'unità immobiliare in oggetto deve risultare entro il limite di $600/4= 150 \text{ mq.}$ (l'intero complesso edilizio è costituito da n.4 unità immobiliari pressoché identiche). Tale limite risulta rispettato addirittura dalla superficie lorda che, compreso anche il sottotetto, è pari a :

$$(53,99+53,99)+(106,50/3) = \mathbf{143,48 \text{ mq. (verificato)}}$$

La cubatura dell'unità immobiliare, considerando anche il sottotetto, risulta essere nei limiti consentiti di circa $1.800/4 = 450$ mc. (l'intero complesso edilizio è costituito da n.4 unità immobiliari pressoché identiche), nel caso in esame si avrà :

$$1.800/4 = 450 > \mathbf{435,30 \text{ mc. (verificato)}}$$

Si è calcolata la cubatura del sottotetto perché lo stesso risulta difforme dai requisiti minimi per non computarne la "Se" (Superficie edificata) ed il volume secondo, il punto 2.4.3 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. che così recita :

2.4.3 - Piani sottotetti. Sono quelli ubicati sotto le falde del tetto. I locali del computo possono essere classificati abitabili o non abitabili. Ai fini del computo della "Se" e del volume, i sottotetti si intendono non utilizzabili e quindi non rientranti nel computo delle quantità edilizie quando presentano le seguenti caratteristiche:

- 1) il piano di imposta delle falde non superi l'altezza di 30 cm, misurata dall'intradosso del solaio di copertura al piano di calpestio del sottotetto;
- 2) la pendenza delle falde è contenuta entro un'inclinata del 35%;
- 3) l'altezza netta interna misurata come distanza tra colmo e piano di calpestio, non risulti superiore a mt. 2,00.

Nel caso in cui una o più di tali prescrizioni non sia rispettata, il piano sottotetto concorre alla formazione del numero dei piani fuori terra e la superficie "Se" e il volume "V" saranno interamente calcolati con il seguente criterio:

- a) superficie "Se"= volume vuoto per pieno/3.
- b) volume "V"= volume vuoto per pieno.

L'altezza minima delle parti abitabili del sottotetto non può essere inferiore a mt. 1,80. L'areazione ed illuminazione dei locali sottotetti non abitabili possono essere realizzate con apertura ricavata a filo di falda o sui timpani, nel rapporto massimo di mq 0,60 per ogni 10 mq di superficie netta di ogni locale.



Relativamente alla difformità del piano sottotetto (quote di imposta superiori a 30 cm. ed altezza massima interna superiore a 2,00 m.), dopo aver dimostrato che comunque sono rispettati i limiti di cubatura e superficie utile, si evidenzia la difficoltà di interpretazione delle norme riguardanti il “numero di piani” visto anche che il limite indicato nella relazione di progetto e nell’abaco dei tipi edilizi (tav.10) è di 2 piano fuori terra. C’è da dire che nell’abaco dei tipi edilizi (tav.10) si dovrebbe interpretare se il n.2 riferito al numero dei piani del lotto 22 sia stato cancellato (risulta molto scolorito rispetto ai numeri delle altre righe). Questo anche in considerazione del fatto che l’osservazione n.2 relativa alla particella n.426 del fg.17, accolta parzialmente della Deliberazione di Consiglio Comunale n.111 del 31.10.1990 che così recita :” *l’osservazione viene parzialmente accolta prevedendo la riduzione dell’area a P.E.E.P. contigua con una **diversa tipologia edilizia a 3 piani** e la realizzazione di n.2 fabbricati ad un piano come richiesto”.*

La particella n.426 del foglio n.17 di 1930 mq. interessa la costituzione del lotto n.22 (P.E.E.P.) e del lotto n.24 residenziale.

Secondo il punto 2.4.3. delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G., precedentemente riportato, il piano sottotetto in oggetto dovrebbe concorrere alla formazione del numero dei piani fuori terra

Secondo il punto 2.1.23.- P (*Numero dei piani*) delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G, il numero dei piani corrisponde al numero di quelli abitabili o agibili che contribuiscono a determinare la superficie edificabile, così come definita al punto 2.1.15.

Al punto 3.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E. (Piano di recupero Edilizio) il piano sottotetto è abitabile se ha un’altezza minima interna di 2,00 m. (non 1,80 m. come previsto nelle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.).

Nel caso in esame il sottotetto non è abitabile né agibile (ai sensi del D.M. Sanità del 05.07.1975) perché, oltre alla ridotta altezza media interna, la zona ricompresa tra l’altezza di 2,00 m. e di 2,30 m. risulta essere soltanto una striscia in corrispondenza



dei colmi, larga 0,80 m. lungo il colmo longitudinale e di 1,95 m. lungo quello trasversale, peraltro occupata in parte dalla scala interna di accesso. Il sottotetto risulta invece praticabile ed accessibile perché raggiungibile attraverso la scala interna prevista in progetto.

Secondo il punto 3.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E. (Piano di recupero Edilizio) *la superficie massima utilizzabile per volumi tecnici non abitabili da realizzarsi oltre l'ultimo solaio praticabile non potrà superare 1/5 della superficie coperta del fabbricato.* Questo significa che è possibile utilizzare il sottotetto come volume tecnico per una superficie pari a 1/5 della superficie coperta del piano sottostante, per complessivi $53,99/5 = \underline{10,80 \text{ mq.}}$ circa. Non si considera la più grande superficie coperta del piano seminterrato (65,50 mq.) perché escluso dal calcolo del volume e delle superfici.

Nella Tavola n.10 (Abaco dei tipi edilizi del P.R.E.) per il lotto n.22, riguardante il fabbricato di interesse, viene indicata esclusivamente la cubatura (1.800 mc.), la superficie utile massima (600 mq.), ma non il tipo edilizio, con nota di fare riferimento alle osservazioni n.2 e n.1/a. L'osservazione n.2, accolta con Deliberazione di Consiglio Comunale n.111 del 31.10.1990, consente l'edificazione con una diversa tipologia edilizia P.E.E.P. **a 3 piani.**

Questo induce a ritenere che l'altezza del fabbricato, nonostante l'aumento dell'altezza del sottotetto, sia compatibile con quella di un fabbricato di 3 piani.

Sulla base di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene si possa concludere che le difformità riscontrate nello stato di fatto dell'immobile, esaminate e valutate sulla base delle prescrizioni sia delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. sia di quelle del Piano di Recupero Edilizio, possano essere sanate ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, con un costo complessivo di €.4.500,00 così come già valutato nella perizia.



ING. DONATO ANTONIO DI BIASE
via Valerii n.80 – 67051 Avezzano (AQ)
c.f. DBSDTN56A21A515V; p.IVA 01154810665
tel.086320515, mob. 3283261755
dibiado@alice.it, donatoantonio.dibiase@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, si resta a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti.

Avezzano, li 16 maggio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

il C.T.U.

Ing. Donato Antonio Di Biase

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allega:

Elaborato grafico integrativo

Delibera di Consiglio Comunale n.111 del 31.101990

Tav.2 Norme Tecniche di Attuazione P.R.E. Pescina

Tav.7 Planimetrie sc.1:1000 P.R.E. Pescina

Tav.10 Abaco dei tipi edilizi

ASTE
GIUDIZIARIE®

