

INDICE

PARTE PRIMA: Incarico e cronologia delle fasi d'indagine

1.1 – *Incarico*

1.2 – *Cronologia delle fasi di indagini ed atti reperiti*

PARTE SECONDA: Atti reperiti ed identificazione degli immobili interessati

2.1 – *Atti reperiti*

2.2 – *Identificazione degli immobili interessati*

PARTE TERZA: Descrizione dello stato dei luoghi

3.1 – *Stato dei luoghi*

3.2 – *Raffronto con gli elaborati progettuali approvati dal Comune*

PARTE QUARTA: Risposte ai quesiti

4.1 – QUESITO N°1: Descriva C.T.U. la tipologia del fabbricato compravenduto e la compatibilità del medesimo con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torano Castello

4.1.1 – *Tipologia del fabbricato compravenduto*

4.1.2 – *Compatibilità del fabbricato compravenduto con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torano Castello*

4.2 – QUESITO N°2: Accerti il C.T.U. l'esatta consistenza del terreno venduto tenendo conto del preliminare e della planimetria nonché dell'atto definitivo di compravendita, con riferimento ai confini delle proprietà

4.2.1 – *Procedura topografica utilizzata per il rilievo*

4.2.2 – *Risposta al quesito*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE DISTACCATA DI SAN MARCO ARGENTANO

OGGETTO: causa civile n°, vertente tra(opponente)
e (resistente)

PARTE PRIMA

Incarico e cronologia delle fasi di indagini

1.1 - Incarico

Con provvedimento del 21.05.2007 il sottoscritto ing. Giuseppe Infusini, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n°1391, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in oggetto, ed invitato a comparire all'udienza del 16.07.2007 per il prescritto giuramento e la formulazione dei quesiti.

Dopo aver prestato giuramento, la S.V. formulava i seguenti quesiti:

- 1) *Descriva il C.T.U. la tipologia del fabbricato compravenduto e la compatibilità del medesimo con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torano Castello.*
- 2) *Accerti il C.T.U. l'esatta consistenza del terreno venduto tenendo conto del preliminare e della planimetria nonché dell'atto definitivo di compravendita, con riferimento ai confini delle proprietà.*

Per il deposito della relazione peritale, la S.V. concedeva 90 giorni.

Nello stesso giorno il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 20.07.2007 alle ore 15:30 sui luoghi di causa.

I verbali delle visite di sopralluogo e delle indagini esperite sono allegati alla presente relazione nell'allegato N°1 con i numeri 1, 2 e 3.

1.2 - Cronologia delle fasi di indagini

Nel primo sopralluogo (20.07.2007), il sottoscritto CTU avvalendosi dell'aiuto del tecnico ausiliario geom. Fabrizio Fortunato, autorizzato dal sig. Giudice, provvedeva ad una prima ricognizione dei luoghi, effettuando fotografie e misure, in modo da poter rappresentare in maniera esauriente il terreno interessato (Verb. N°1).

In data 27.07.2007 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (ex UTE) per le necessarie ricerche catastali e per il reperimento della cartografica catastale aggiornata, sulla base della quale eseguire il rilievo topografico, finalizzato all'accertamento della consistenza del terreno oggetto di causa, così come richiesto dal sig. Giudice.

In data 01.08.2007 (Verb. N°2), giorno stabilito per la prosecuzione delle operazioni peritali, con preavviso inviato alle parti in tempo utile, la parte opponente non era presente sui luoghi di causa e, pertanto, non è stato possibile accedere al terreno ed eseguire le operazioni di rilievo anticipate nel verbale N°1; tale circostanza è stata constatata nel relativo verbale, alla presenza del Consulente Tecnico della parte resistente.

In data 29.09.2007 (Verb. N°3) sono proseguite le operazioni peritali al fine di esperire i rilievi topografici ed indagini più dettagliate dello stato dei luoghi, sia del terreno che dell'entrostante fabbricato, utilizzando uno strumento topografico elettrottrico (Mod. Trimble S6 - stazione totale). I risultati di detti rilievi, condotti sotto la continua sorveglianza del sottoscritto, sono allegati alla presente relazione con il N°3, mentre la procedura utilizzata per la determinazione della consistenza del terreno è descritta al successivo paragrafo 3-2.1.

Successivamente, durante il prosieguo delle operazioni peritali e dopo un attento esame della documentazione reperita, in data 02.10.2007 il sottoscritto richiedeva al Responsabile del Servizio Area Tecnica del Comune di Torano Castello, un'attestazione riguardante la vigenza o meno della norma che consentisse in zona agricola, all'epoca del rilascio della concessione edilizia n°..... l'edificazione diretta su una superficie di terreno inferiore a 10.000 mq.

Detta attestazione, ritenuta anch'essa utile ai fini di causa, veniva rilasciata solo in data 22.10.2007, e ritirata dal sottoscritto in data 23.10.2007 (All. N°2-Tav. N°18).

Considerata la complessità delle indagini e la necessità di acquisire la suddetta attestazione, in data 19.10.2007 il sottoscritto chiedeva al signor Giudice una proroga di 45 giorni del termine per il deposito del proprio elaborato peritale.

Sulla scorta di tutta la documentazione reperita e di quella agli atti di causa, attentamente studiate e vagliate per trarne ogni elemento utile, nonché degli esiti dei sopralluoghi e rilievi effettuati, il sottoscritto ha tratto tutti gli elementi per poter rispondere ai quesiti formulati dal sig. Giudice.

PARTE SECONDA

Atti reperiti ed identificazione degli immobili interessati

2.1 – Atti reperiti

Al fine di reperire atti e documenti non contenuti nel fascicolo di causa e ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché per rilevare ogni altro elemento indispensabile per la giusta valutazione degli argomenti in questione, in data 31.07.2007 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torano

Castello e, dopo aver visionato tutti gli atti ed elaborati tecnici riguardanti il fabbricato oggetto di causa, acquisiva copia dei seguenti documenti (All. N°2):

-.....
.....
.....

2.2 - Identificazione degli immobili interessati

Il terreno oggetto con l'entrostante fabbricato interessato ai fatti di causa è stato acquistato da, nata con atto di compravendita a rogito del Notaio

Detto
per una consistenza catastale totale di mq 2.105, e
confina con strada provinciale, strada vicinale e proprietà (parte venditrice), ed altri (All. N°2-Tav. N°21; All. N°3-Tav. N°8).

Nel suddetto atto (già agli atti di causa) veniva espressamente dichiarato e sottoscritto dalle parti quanto di seguito specificato:

- a) *".....il diritto di passaggio pedonale e carraio riservato ai venditori, per sé, loro eredi e/o aventi causa a qualsiasi titolo sull'annessa striscia di terreno in cemento con accesso dalla strada provinciale, per raggiungere la restante loro proprietà....."* (confr. All. N°3-Tav.N°11);
- b) il fabbricato con annessa corte *"...è riportato nel N.C.E.U. del Comune*
....." (confr. All. N°2-Tav. N°11-12);
- c) *"....la costruzione dell'immobile è stata effettuata in base ed in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Torano Castello n°.....I .*
(confr. All. N°2-Tav.N°1-3)
- d)*"....la vendita, a corpo e non a misura, venne effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni connesso diritto accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva....."*;
- e)*.....omessa la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa dei comparenti....."*.

Prima della stipula dell'atto di compravendita (sei mesi circa), le parti in causa stipulavano un "contratto preliminare" datato (già agli atti di causa), con cui si obbligava a *"....vendere ad che si obbliga ad acquistare la proprietà del fabbricato con annesso terreno, sito in Torano Castello alla località Perrello composto, detto fabbricato, da un locale e w.c. al piano seminterrato, quattro vani e bagno al piano terra, quattro vani e bagno al piano sottotetto, confinante con strada provinciale, strada comunale, restante proprietà del promettente venditore ed altri. Detto immobile non risulta ancora riportato in catasto ma sorge su terreno*

riportato nel N.C.T. del Comune di Torano Castello al foglio n°.....
e come meglio l'immobile compravenduto (comprensivo di terreno e fabbricato) è
colorato in tinta verde nella piantina planimetrica che si allega al presente
preliminare sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale".

E, più in avanti, veniva specificato:

-la costituzione della servitù di passaggio per come precedentemente descritta e
contenuta nell'atto di compravendita;
-il prezzo (art. 2) e le modalità di pagamento;
-la garanzia (da parte del venditore) della "...perfetta conformità delle opere realizzate
al progetto approvato.... ed il rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità, nei termini di legge,
decorrenti dalla richiesta del relativo certificato che sarà inoltrata, dopo il
completamento, a cura e spese della promissoria acquirente, dell'impianto elettrico del
seminterrato.....(omissis)".

Prima osservazione sull'identificazione degli immobili descritti nell'atto di compravendita

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (ex l'U.T.E.) il sottoscritto
ha potuto constatare che il fabbricato oggetto di compravendita e relativa corte è stato oggetto di
denuncia di cambiamento a norma dell'art. 8 della L. 1° ottobre 1969, n°679, con tipo mappale
prot. n°..... a firma (All. N°2-Tav. N°20) e già in
atti nel censuario del N.C.T. sin dal 29.06.1996. Nel suddetto tipo mappale il Tecnico ha
costituito la nuova particella n°.....(foglio di mappa n°....) la cui superficie di mq 2.785 deriva
dalla costituzione del lotto ottenuto sommando la particella n°.... (di mq 2.125) e la particella
n°.... (di mq 660). La nuova geometria scaturita dal suddetto atto geometrico (tipo mappale -
All. N°2-Tav. N°20)) riporta la geometria della particella n°..... così come derivata dal tipo di
frazionamento prot. n°..... del 2..... (All. N°2-Tav. N°19) e l'intera
consistenza della particella n°..... (quest'ultima già particella 121).

Seconda osservazione sull'identificazione degli immobili descritti nell'atto di compravendita

Anteriormente alla stipula dell'atto definitivo il sig. ha fatto redigere il tipo
di frazionamento n°..... approvato dall'U.T.E. in data 07.08.2000 a firma del
(All. N°2-Tav. N°21) provvedendo a frazionare la particella n°.....del foglio n°21 (di
mq 2.785) nei numeri e la particella n°..... (non rientrante nel tipo mappale
n°.....) nei numeri Le nuove particelle
di consistenza complessiva pari a mq 2.105 riguardano il terreno compravenduto su cui insiste il
già citato fabbricato.

Terza osservazione sull'identificazione degli immobili descritti nell'atto di compravendita

Dalla lettura della descrizione del fabbricato compravenduto si evince che gli ambienti descritti
per i tre piani corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati di progetto approvato
(piante-All. N°2-Tav. N°3) sebbene questi ultimi non riportino la destinazione degli ambienti
disegnati.

Prima osservazione sull'identificazione degli immobili descritti nel contratto preliminare

La planimetria allegata al contratto preliminare di compravendita (All. N°2-Tav. N°22) è stata
ricavata dal tipo di frazionamento prot. n°.....(All. N°2-
Tav. N°19) e depositato presso il Comune di Torano Castello ai sensi delle Leggi n°47/85 e
298/85, prot. n°..... (All. N°2-Tav. N°19). Da tale tipo di frazionamento si
evince che la particella n°.....è derivata dalla maggiore

consistenza della particella n°.....e che la particella era già censita in catasto alla partita n°1218 con superficie di mq 660.

Seconda osservazione sull'identificazione degli immobili descritti nel contratto preliminare

Dalla lettura del suddetto atto si evince che la compravendita veniva stipulata senza uno specifico riferimento all'effettiva superficie da trasferire, tant'è che si è allegata una "sorta" di planimetria, meglio definita come un "abbozzo", quale ulteriore documento rappresentativo della volontà delle parti circa la delimitazione del terreno interessato al contratto. Infatti detto "abbozzo" non riporta circa riferimenti a misure, quote e superfici che, qualora presenti, avrebbero esattamente individuato i confini e la consistenza del terreno oggetto della compravendita.

Terza osservazione sull'identificazione degli immobili descritti nel contratto preliminare

Dagli atti sopra citati si evince con certezza che all'epoca della stipula del contratto preliminare di compravendita il fabbricato in questione era già in atti al censuario sin dal 29.06.1996, identificato con la particella n°..... in virtù del tipo mappale n°..... (All. N°2-Tav. N°20). Non si capisce, quindi, come mai sia stata usata ed allegata al contratto preliminare, una planimetria catastale risalente al 1991 e non siano state richiamate le nuove particelle derivate dal tipo mappale sopra richiamato.

PARTE TERZA

Descrizione dello stato dei luoghi

3.1 - Stato dei luoghi

Il terreno con l'entrostante fabbricato oggetto di causa è ubicato nell'immediata periferia del centro urbano del comune di Torano Castello, limitrofo alla strada provinciale n°106, lato destro direzione Torano, e ricade in zona agricola secondo lo strumento urbanistico vigente (All. N°3-Tav. N°7; All. N°4-foto N°2-3-4).

superficie

Detto terreno, di forma pressochè trapezoidale e con lieve pendenza in direzione Nord-Est, risulta interamente delimitato da recinzione costituita da rete metallica e paletti in ferro; in corrispondenza dei confini con la strada provinciale e quella comunale detta recinzione è sostenuta da un muretto ad altezza variabile (All. N°4-foto N°4-5-8).

L'accesso al terreno, arretrato rispetto al ciglio stradale, è posizionato in prossimità dell'angolo nord-ovest del terreno, rispettando quanto stabilito nell'atto di compravendita circa la servitù di passaggio (confr. parag. 2.2. lett. a).

Il fabbricato risulta posizionato ad una distanza di ml 1,50 dal confine Nord-Ovest del terreno (confine materializzato in loco con rete metallica e paletti in ferro) ed a circa ml 16,00 dal cancello d'ingresso; in particolare la misura di ml 1,50 riguarda tutto il fronte Nord-Ovest del fabbricato ed è stata desunta sia dal rilievo topografico che direttamente in loco con rotella metrica (All. N°3-Tav. N°1-10-11 ed All. N°4-foto N°5-6). Tale fabbricato, la cui struttura portante del fabbricato è in cemento armato, e si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato (All. N°4-foto N°1-7-9), la cui distribuzione

interna e la destinazione degli ambienti vengono di seguito descritte e distinte per ogni piano.

a) Piano seminterrato.

Tale piano, che presenta due lati completamente fuori terra ed una tettoia in legno lungo il fronte Nord-Est (All. N°4-foto N°1-9), risulta accessibile direttamente dall'esterno ed è composto da cucina, soggiorno-pranzo e due bagni (All. N°3-Tav. N°1), con superficie lorda (escludendo l'intercapedine posta lungo il muro di sostegno e la tettoia) pari a mq. 119.

b) Piano terra

A questo piano è posto l'accesso principale al fabbricato, rivolto verso la strada provinciale (confr. All. N°4-foto n°1), ad una quota di poco maggiore a quella del piano di sistemazione esterna; detto piano è composto da ingresso, soggiorno, studio, letto, disimpegno, un bagno, ripostiglio e due balconi (All. N°3-Tav. N°2), con superficie lorda (escludendo i balconi) pari a mq 139. Da questo livello si può accedere al piano seminterrato direttamente dall'interno tramite la rampa di scale posta lungo la parete Nord-Ovest ed al sottotetto tramite l'altra scala interna, a due rampe, posta nei pressi del soggiorno.

b) Piano primo (sottotetto)

In effetti trattasi di un piano del tipo "a mansarda", costituita da un tetto a due falde simmetriche, di altezza interna pari a ml 3,80 al colmo e di ml 2,25 ai due lati (All. N°4-foto n°2), la cui superficie lorda, escludendo i balconi, è pari a mq 124. Di fatto tale piano ospita la zona notte dell'abitazione ed è composto da n°4 camere da letto, due bagni e due disimpegni oltre alla presenza di n°4 balconi (All. N°3-Tav. N°3).

Nel complesso il fabbricato possiede tutte le caratteristiche tipiche di civile abitazione per quanto attiene a finiture, impianti, servizi, ecc., caratteristiche del resto già accertate in sede di accatastamento a seguito degli elementi descrittivi contenuti nel Mod. 1N parte I e II a firmagià agli atti di causa). Per di più dalla ricevuta dell'avvenuto accatastamento (All. N°2-Tav. N°8) risulta che il fabbricato è stato censito nella categoria catastale A/7, definita dalla circolari e note del Catasto come "costruzioni isolate e *costituite da una sola unità immobiliare, più o meno lussuosa, ma sempre con finimenti ricchi.....*" (circ. n°5 del 14.03.1992; nota C1/1022/94 e circ. n°4 del 6.05.2006).

3.2 – Raffronto con gli elaborati progettuali approvati dal Comune

Prima di trattare i quesiti posti dal sig. Giudice, considerato l'esito del rilievo attinente il fabbricato, il sottoscritto ha predisposto degli elaborati grafici (piante dei piani) che consentono di rilevare le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato con concessione edilizia n°26/90 (All. N°3-Tav. N°4-5-6).

PARTE TERZA
Risposte ai quesiti

4.1 – QUESITO N°1: Descriva C.T.U. la tipologia del fabbricato compravenduto e la compatibilità del medesimo con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torano Castello

Per rispondere a questo primo quesito è stato necessario reperire presso Comune di Torano Castello una serie di documenti non presenti negli atti di causa per come già riportato al parag. 2.1 della presente relazione. In particolare tre sono gli atti principali posti a fondamento della risposta a questo quesito:

- a) Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio vigenti all'epoca del rilascio della concessione edilizia n° (All. N°2-Tav. N°2);
- b) Relazione istruttoria redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale relativa al progetto presentato con istanza del (All. N°2-Tav.N°5-6);
- c) Attestazione rilasciata in data 22.10.2007 prot. n°7198 dal Responsabile del Servizio Ass. LL.PP., richiesta dal sottoscritto C.T.U.

Dall'attento esame della suddetta documentazione e di quella già in atti il sottoscritto ha desunto gli elementi validi per rispondere a questo quesito.

4.1.1 – Tipologia del fabbricato compravenduto

Il progetto a firma d..... riguardava la "Costruzione di un fabbricato rurale per civile abitazione" da erigersi su un terreno di natura agricola sito in località(denominata anche località) del Comune di Torano Castello per committenza della (terreno di cui diventerà proprietario il sig. con atto di donazione a rogito del

Per quanto desumibile dall'esame del suddetto progetto si rileva che (si confronti l'All. N°2-Tav. N°3-relazione tecnica):

- a) il terreno interessato ricade in zona con destinazione agricola secondo lo strumento urbanistico all'epoca vigente;
- b) il piano seminterrato è destinato a garage e volumi tecnici;
- c) la copertura viene dichiarata essere del tipo "a mansarda".

Di fatto dalla descrizione delle caratteristiche costruttive e dei materiali del fabbricato progettato, quali le finiture interne ed esterne, l'impiantistica e l'isolamento termico, che il Tecnico riporta nella relazione tecnica, si evince senza ombra di dubbio che trattasi di caratteristiche tipiche presenti nelle costruzioni di civili abitazioni, mentre nulla viene riportato circa l'eventuale funzionalità del fabbricato ai fini dell'attività

agricola, né tanto meno i disegni di progetto (All. N°2-Tav. N°3-disegni) riportano destinazioni di ambienti che possano considerarsi a servizio del fondo e quindi connessi con l'attività agricola.

D'altra parte le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Torano Castello, all'epoca dell'approvazione del progetto, all'art. 17 così recitavano (confr. All. N°2-Tav. N°2):

"...le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse con l'agricoltura. In tali zone sono consentite: a) case di civile abitazione, costruite al servizio diretto dell'agricoltura; fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, ecc...."

In definitiva le norme dello strumento urbanistico consentivano la realizzazione di case di civile abitazione anche in zona agricola, con la sola limitazione di essere *"costruite al servizio diretto dell'agricoltura"*, mentre per fabbricati rurali si intendevano altri tipi di costruzioni.

Prima osservazione

Alla luce del progetto in questione e del dettato normativo delle N.T.A. il titolo assegnato al progetto "fabbricato rurale di civile abitazione" risulta non consono al contenuto del progetto stesso; tale constatazione è confermata dalla circostanza che sull'istanza per il rilascio della concessione edilizia, il richiedente scrive espressamente *".....si trasmettono gli elaborati di un progetto per civile abitazione...."* (All. N°2-Tav. N°4). Inoltre sulla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco pro-tempore, alla voce "destinazione, risulta chiaramente scritto *"abitazione con garage"* (All. N°2-Tav. N°1).

Seconda osservazione

Per quanto attiene la normativa per il riconoscimento della ruralità (L. n°133/1994, come sost. dall'art. 2 del DPR 23.03.1998, n°139 e da ultimo integrato dall'art.2, comma 37, del D.L. n°162/2006 convertito nella legge n°286/2006) i fabbricati (ivi comprese le abitazioni) devono possedere delle specifiche caratteristiche tra le quali:

- devono essere utilizzati per usi strumentali all'attività agricola;
- devono essere connessi ad un terreno di almeno 10.000 mq;
- il volume di affari ai fini IVA, derivante da attività agricole di chi conduce il fondo, deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo (imprenditore agricolo a titolo principale -confr. art. 9-lett. a) L. n°10/77 ed artt 12 e 13 L. n°152/75);
- l'abitazione non deve essere censita in categoria A/1 o A/8 né presentare caratteristiche di lusso di cui al D.M. 2.09.1969, ancorché censita in altre categorie del gruppo "A".

In definitiva va osservato che i criteri per il riconoscimento della ruralità sono correlati a condizioni proprie del soggetto utilizzatore/titolare di diritti reali sugli immobili medesimi e che gli immobili insistenti anche in zone agricole (qualunque siano le sue caratteristiche) vanno comunque censiti all'urbano.

Agli atti di causa risulta allegata la documentazione a corredo dell'accatastamento del fabbricato, a firma d....., dalla quale si evince che:

- il piano seminterrato viene dichiarato con destinazione "magazzino" ed il piano terra e primo come "appartamento" (All. N°2-Tav. N°9-10-11-12);
- al catasto fabbricati il piano seminterrato risulta censito con cat. C/2 mentre il piano terra e primo con cat. A/7 (All. N°2-Tav. N°8).

Ed ancora dal Nulla Osta rilasciato dalla A.S.L. N°4 in data, risulta che “la casa di proprietà e sita nel Comune di Torano Castello in, composta da due vani (seminterrato, quattro vani (piano terra) e quattro vani (sottotetto) può essere adibita a civile abitazione” (All. N°2-Tav. N°14).

Terza osservazione

La destinazione del fabbricato per come risulta dagli atti catastali (redatti prima della stipula dell'atto di compravendita) verrà confermata nei successivi atti a corredo della richiesta di agibilità e dal certificato di agibilità stesso rilasciato in data 1..... a firma del Responsabile del Servizio(confr. All. N°2-Tav. N°7-14-15-16).

Per tutto quanto sopra esposto e documentato risulta accertato che all'epoca della stipula dell'atto di compravendita la tipologia del fabbricato compravenduto era da considerarsi di “civile abitazione”.

4.1.2 – Compatibilità del fabbricato compravenduto con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torano Castello

Per dare una pertinente risposta a questo quesito il sottoscritto ritiene indispensabile premettere le sotto elencate considerazioni ritenute utili per una migliore comprensione di quanto, di seguito, argomenterà.

- a) Il sottoscritto da per scontato che il termine “compatibilità” abbia lo stesso significato, al livello urbanistico, di “conformità”, essendo, quest'ultima, la più usata.
- 2) Appare altresì scontato che la suddetta compatibilità vada riferita allo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'approvazione del progetto a cui è seguita la concessione edilizia n°26/90.
- 3) Considerato gli esiti del rilievo effettuato a carico del fabbricato (confr. All. N°2-Tav. N°4-5-6) il sottoscritto ritiene utile ai fini di causa riferire detta compatibilità ai disegni di progetto, come se lo stato attuale del fabbricato, cioè, rispecchiasse quello di progetto. Infatti non sarebbe corretto, considerato il lasso di tempo intercorso dalla data di stipula dell'atto di compravendita, porre oggi a base dell'accertamento della compatibilità uno stato attuale che è difforme da quello compravenduto (si confronti, a proposito, la quarta osservazione).

Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene che sia necessario, pertanto, accertare la conformità del progetto presentato ed approvato dal Comune con lo strumento urbanistico

Il fabbricato interessato dai fatti di causa è stato realizzato su un'area definita agricola secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torano Castello (P. d. F. approvato con D.P.G.R. n°955 del 21.07.0986 e 1499 del 9.12.1986) alla data del rilascio della concessione edilizia (n°.....). In tale zona l'edificazione

era resa possibile nel rispetto dei seguenti indici (All. N°2-Tav. N°2 – art. 17):

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq

H = altezza massima del fabbricato = ml 7,50

Ds = distanza dalle strade comunali = ml 20,00

Sm = superfici minima di intervento = mq 10.000

Al fine di accertare la compatibilità del fabbricato con lo strumento urbanistico vigente all'epoca del rilascio della concessione edilizia n°....., il sottoscritto ha operato un confronto dei dati metrici (superficie e volumi) desunti direttamente dagli elaborati progettuali approvati dal Comune, con quelli esposti dal Progettista e nell'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il risultato di tale raffronto viene rappresentato, per una migliore comprensione, nell'allegata tabella .

DATI METRICI	ESPOSTI DAL PROGETTISTA NELLA RELAZIONE TECNICA	DA ISTRUTTORIA UFF. TEC. COM.	DA ESAME DEL PROGETTO DA PARTE DEL C.T.U.
Superficie del lotto	mq 8.390	mq 8.390	mq 8.390
volume realizzabile	mc 252	mc 279,66	mc 252
superficie garage e volumi tecnici (piano seminterrato)	mq 41	non riportata perché non computabile	sup. netta mq 67,00
superficie piano terra	mq 83	mq 106,23	mq 105,08
Volume	mc 249	mc 312,69	mc 315,24
superficie piano sottotetto	non riportata	non specificata	mq 119,36
Volume		mc 95,00	mc 389,00
eccedenza volume	non riportata	mc 128,03	mc 452,24

- N.B.: a) considerato che il progetto, nelle sezioni, non riporta tutte le misure, il sottoscritto CTU ha rilevato graficamente la misura dello spessore del solaio, posto pari a cm 20 e l'altezza minima del sottotetto, misurata all'estradosso del solaio, posta pari a ml 2,50.
 b) la superficie del piano considerata nella colonna 1 è quella racchiusa dalla muratura perimetrale, questa compresa, ed escluso i balconi

Dall'analisi dei dati riportati in tabella, si rileva che il progetto proposto presentava un eccesso di volumetria dovuto sia alla maggiore superficie del piano terra

(erroneamente riportata pari a mq 104,78 nella scheda-prospetto per il calcolo del costo di costruzione – All. N°2-Tav. N°6) che per la presenza di un sottotetto con altezze interne superiori a quelle che consentono di non computarne la volumetria. Infatti la relazione istruttoria redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale (All. N°2-Tav. N°6) riporta chiaramente, per iscritto, un'eccedenza di mc 128,03 rispetto alla volumetria consentita, mentre, vi si scrive, "sono rispettate le altre prescrizioni". Il volume computabile totale che l'Ufficio Tecnico rileva, riportato anche sulla concessione edilizia n....., è dunque pari alla somma del volume del piano terra e di parte di quello relativo al sottotetto, per un totale di mc 407,69, superando di circa il 61% il volume consentito dalle norme regolamentari (mc 252).

Per quanto riguarda il piano seminterrato, considerato che sia il Progettista che l'Ufficio Tecnico Comunale non ne considerano il volume né la superficie in quanto "destinato a garage e volumi tecnici", il sottoscritto C.T.U., visto che le norme urbanistiche vigenti all'epoca dei fatti (R.E. e N.T.A.) non definivano compiutamente le caratteristiche che permetterebbero o meno la valutazione in termini volumetrici dei piani seminterrati, concorda con l'interpretazione riportata sulla relazione istruttoria dell'U.T.C. relativa al progetto in questione (All. N°2-Tav. N°5).

Per quanto attiene la superficie minima di terreno necessario per l'intervento diretto in zona agricola, stabilito in mq 10.000 dalla N.T.A. annessa allo strumento urbanistico (art. 17), stante l'attestato rilasciato dal Responsabile del Servizio (All. N°2-Tav. N°17 - richiesto dal sottoscritto C.T.U.), risulta che all'epoca del rilascio della concessione edilizia di che trattasi era consentito edificare in zona agricola anche su una superficie inferiore, giusta delibera di Consiglio Comunale n°..... (All. N°2-Tav. N°18).

Pertanto, considerato che nella fattispecie il terreno interessato al progetto era pari a mq 8.390, in virtù dell'atto deliberativo suddetto, l'intervento risultava possibile per quanto concerne l'estensione del terreno individuato dalle particelle n° 91-120-121 del foglio n°21.

Prima osservazione

A riguardo dei sottotetti il R.E. all'art. 36 stabiliva che "I piani sottotetti o mansardati possono essere adibiti ad abitazione, ufficio, ecc., se l'altezza media utile è di ml 2,50 e l'altezza minima non inferiore a ml 2,00"(All. N°2-Tav. N°2); pertanto si desume che il piano sottotetto per non essere computato ai fini volumetrici avrebbe dovuto quanto meno presentare un'altezza media inferiore a ml 2,50 ed una minima inferiore a ml 2,00. Non si capisce quindi, in base a quale altra norma l'Ufficio Tecnico Comunale abbia potuto computare solo in parte il piano sottotetto che, come si evince dagli elaborati progettuali, presentava un'altezza netta interna pari ml 3,80 ed una minima di almeno ml 2,40 (quest'ultima desumibile solo graficamente per l'assenza della quota in sezione – All. N°2-Tav. N°3).

Sulla trasformazione dei locali sottotetto in locali abitabili e la conseguente incidenza sugli standards urbanistici, in giurisprudenza si confronti quanto deciso dal **C. di Stato V del 2 marzo 1999 n°216**.

Per quanto riguarda la inderogabilità agli standards urbanistici, ivi compresi gli indici volumetrici, (che non possono essere superati) si rimanda al disposto dell'art. 41 quinquies della L. 17 agosto 1942 n°1150, introdotto dall'art. 17 della L. 6 agosto 1967 n°765, ed all'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968 n°1444.

Seconda osservazione

La circostanza che tutto il sottotetto già in origine doveva essere considerato del tipo abitabile e che la relativa volumetria doveva essere computata, è confermata dal fatto che il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di datariporta le seguenti unità immobiliari (All. N°2-Tav. N°16):

- U.I. n°1 foglio n°21, mappale n°597 sub 1, piano seminterrato, vano unico, superficie mq 79, destinazione d'uso: locale di deposito residenziale;
- U.I. n°2 foglio n°21, mappale n°597 sub 2, piani T-1°, vani n°9, superficie mq 221, destinazione d'uso: civile abitazione.

Terza osservazione

Confrontando le piante del fabbricato per come rilevato e riscontrato in loco (All. N°3-Tav. N°4-5-6) con quelle di progetto (All. N°2-Tav. N°3) sebbene si riscontrino difformità per come già riportato al parag. 2.2 della presente relazione, risulta che la geometria strutturale della pilastatura, è da ritenersi conforme a quella desumibile dai disegni del progetto approvato.

Dagli atti di causa e da quelli reperiti dal sottoscritto risulta che il fabbricato in questione veniva realizzato seguendo la procedura che le norme in materia prevedono (L. 1086/71 art. 4-6-7-: denuncia delle opere al Genio Civile, ultimazione lavori, collaudo statico, ecc...) ed il certificato di agibilità veniva rilasciato dal Comune in data 14.11.2000, cioè circa due mesi dopo la stipula dell'atto di compravendita.

Quarta osservazione

Il rilascio del certificato di agibilità prima richiamato (intestato a) è stato effettuato ai sensi dell'art. 4 ex D.P.R. n°425/1994, a seguito della consegna di una serie di documenti contrassegnati nel certificato stesso. E' consuetudine, non un obbligo di legge, che l'Ufficio Tecnico effettui un sopralluogo per l'accertamento della esecuzione dell'opera in conformità degli atti progettuali. Infatti è al Direttore dei Lavori che il DPR 425/94 assegnava la responsabilità di dichiarare la suddetta conformità (ora assegnata al "richiedente" il certificato di agibilità secondo il sopravvenuto DPR 380/2001 – Testo Unico Dell'Edilizia). Per il fabbricato in questione (sebbene l'Ufficio Tecnico non abbia effettuato il sopralluogo, per come risulta dalla seconda pagina del certificato del) sono state prodotte valide documentazioni di legge a fondamento della sua conformità rispetto al progetto approvato, quali:

- la dichiarazione del Direttore dei Lavori..... (All. N°2-Tav. N°15);
- le planimetrie catastali (All. N°2-Tav. N°11-12);
- il N.O. sanitario (All. N°2-Tav. N°14);
- il Certificato di Collaudo Statico redatto d..... depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, giusta attestazione prot. n°....., ai sensi dell'art. 7 della L. n°1086/71 (n. b.: anche in quest'atto il fabbricato viene denominato di "civile abitazione").

Inoltre dalla foto allegata agli atti di causa riprodotta in bianco e nero e poco nitida (All. N°2-Tav. N°13- priva di data ma comunque antecedente alla data dei sopralluoghi effettuati), si evince, tuttavia, che il fronte lato strada del fabbricato, presentava al piano terra (conformemente al progetto approvato), delle superfici aperte (balconi) che, dall'esito del rilievo effettuato, sono risultate chiuse dai muri perimetrali.

Ed infine dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del Notaio, la parte in cui si descrive la composizione del fabbricato, risulta corrispondente, per numero di vani ed ambienti descritti, sia con le piante di progetto che quelle di accatastamento; tale corrispondenza, però, non trova riscontro con lo stato attuale.

Da quanto esposto e documentato in questo paragrafo, comprese le osservazioni ritenute pertinenti ai fatti di cui è causa, nonché sulla base delle disposizioni regolamentari dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Torano Castello all'epoca dell'approvazione del progetto del fabbricato compravenduto, considerato che la conformità di una costruzione presuppone il rispetto di tutti i parametri urbanistici e che, nella fattispecie, non risultava rispettato il parametro **If** (indice di fabbricabilità fondiaria) stante l'eccedenza di volumetria quantificata dallo stesso Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto ritiene che il fabbricato compravenduto, sebbene conforme al progetto approvato, non risultava compatibile con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torano Castello.

4.2 – QUESITO N°2: Accerti il C.T.U. l'esatta consistenza del terreno venduto tenendo conto del preliminare e della planimetria nonché dell'atto definitivo di compravendita, con riferimento ai confini delle proprietà.

Sulla base dei titoli di proprietà, della documentazione cartografica catastale (All. N°2-Tav. N°19-20-21-22 ed All. N°3-Tav. N°8), il sottoscritto CTU ha proceduto alle operazioni di rilievo per come descritto anche nei verbali di causa (All. N°1), coadiuvato da tecnico rilevatore; la procedura topografica utilizzata per il rilievo, viene riportata nel paragrafo che segue.

4.2.1 - Procedura topografica utilizzata per il rilievo

Durante i sopralluoghi effettuati (confr. All. N°1-verbali), il sottoscritto ha accertato che il lotto interessato agli atti di causa è completamente definito da recinzione in rete metallica e paletti in ferro, ad esclusione del piccolo spazio antistante il cancello d'ingresso, coincidente con l'area ove viene esercitata la servitù di passaggio citata sia nel contratto preliminare che nell'atto di compravendita (atto definitivo).

Il rilievo è stato eseguito con procedura celerimetrica, con strumentazione elettrottrica stazione totale, Modello Trimble S6. Sono stati rilevati tutti i vertici del lotto, così come materializzati in loco, nonché il fabbricato con relative tettoie e scale esterne. Le misure assunte sono riportate nell'allegato libretto delle misure (All. N°3-Tav. N°13), mentre la geometria del lotto e del fabbricato sono riportati nell'All. N°3-Tav. 9-10-11.

La restituzione topocartografica del rilievo eseguito è stata eseguita con procedura informatizzata elaborando, con idoneo software, tutte le informazioni metriche assunte

in loco (confr. All. N°3 – Tav. N°9); nell'All. N°3-Tav. N°10 vengono riportati i particolari del rilievo, in scala diversa, al fine di una migliore lettura dei risultati.

4.2.2 - Risposta al quesito

Dall'esame degli elaborati risultati dal rilievo effettuato si evince quanto segue:

- a) la geometria di cui all'All. N°3-Tav. N°9 (sc.1:2000) corrisponde a quella riportata nel tipo di frazionamento N°..... allegato all'atto definitivo di compravendita, a meno di una piccolissima striscia di terreno posta sul lato nord-est del lotto, probabilmente a causa di modifiche dell'esistente strada vicinale;
- b) la superficie reale del lotto, così come rilevata e definito in loco dalla recinzione (con entrostante fabbricato) è pari a mq 2.122; a questa superficie va sommata quella dell'area antistante il cancello d'accesso, pari a circa mq 20, per un totale di mq 2.142.

Raffrontando la superficie reale rilevata con quella risultante dall'atto definitivo di compravendita, risulta una maggiore superficie di mq 37. Tenuto conto che la superficie catastale del lotto è di tipo "nominale", la modesta differenza riscontrata tra questa e quella "reale" (perché effettivamente rilevata) è da considerarsi ampiamente rientrante nelle tolleranze ammissibili in materia.

Facendo riferimento, poi, alle osservazioni riportate al paragrafo 2.2 (immobili descritti nel contratto preliminare) si ribadisce la constatazione che il contratto preliminare di compravendita, sebbene riporti foglio e particella, non quantifica l'estensione del terreno oggetto di compravendita, ma lo identifica esclusivamente con una "*piantina planimetrica*" priva di qualsiasi tipo di misura (confr. All. N°3-Tav. N°12).

Pur tuttavia dal raffronto di questa sorta di abbozzo e la geometria della particella n°.... (All. N°2-Tav. N°20-tipo mappale) si evince che il confine lato nord (nel contratto preliminare grossolanamente tratteggiato ed evidenziato con tinta verde) rispecchia quello che poi è stato meglio definito dal frazionamento redatto dal
.....All. N°2-Tav. N°21) allegato all'atto definitivo di compravendita. E' solo con tale atto (stipulato, altresì, a corpo) che viene esattamente individuata e quantificata la superficie trasferita.

Pertanto si conclude che la consistenza del terreno oggetto di causa, tenuto conto del preliminare e della planimetria nonché dell'atto definitivo di compravendita, con riferimento ai confini delle proprietà, è pari a mq 2.142.; detta superficie, per le motivazioni prima espresse, è da ritenersi concorde con quella acquistata da, di cui all'atto di compravendita a rogito del Notaio.....

Alla presente relazione sono allegati:

ALLEGATO N°1 – Verbali delle visite di sopralluogo (verbali n°1-2-3)

ALLEGATO N°2 – Atti reperiti

- TAV. N°1 - concessione edilizia n°.....
- TAV. N°2 - stralcio delle Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione
- TAV. N°3 - elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n°.....
- TAV. N°4 - istanza per il rilascio di concessione edilizia prot. n°.....
- TAV.N°5- relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico relativa al progetto di cui alla concessione edilizia n°.....
- TAV.N°6- scheda-prospetto superfici per il calcolo del costo di costruzione del fabbricato, ai sensi del D.M. LL.PP. 10.05.77
- TAV. N°7 - richiesta del certificato di agibilità prot. n°.....
- TAV. N°8 -ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano del
- TAV. N°9 - Mod. EP/3 (elaborato planimetrico)
- TAV. N°10-Mod. EP/2 (elaborato planimetrico-planimetria)
- TAV. N°11-planimetria catastale del sub 1
- TAV. N°12- planimetria catastale del sub 2
- TAV. N°13- fotografia del fronte principale del fabbricato
- TAV. N°14-Nulla Osta sanitario rilasciato dall'U.S.L. in data
- TAV. N°15-dichiarazione del Progettista inerente la richiesta di agibilità
- TAV. N°16-certificato di agibilità del 14.11.2000
- TAV. N°17-attestazione del Responsabile del Servizio Area Tecnica del Comune di Torano Castello richiesta dal sottoscritto C.T.U.
- TAV. N°18-delibera di Consiglio Comunale n°.....
- TAV. N°19-tipo di frazionamento n°.....
- TAV. N°20-denuncia di cambiamento (tipo mappale)
- TAV. N°21-tipo di frazionamento
- TAV. N°22-planimetria allegata al contratto preliminare di compravendita

ALLEGATO N°3 – Rappresentazione dello stato dei luoghi

- Tav. N°1- pianta piano seminterrato - sc. 1:100
- Tav. N°2- pianta piano terra – sc. 1:100
- Tav. N°3- pianta piano sottotetto – sc. 1:100

- Tav. N°4- piano seminterrato: raffronto tra progetto e stato attuale – sc. 1:100
Tav. N°5- piano terra: raffronto tra progetto e stato attuale – sc. 1:100
Tav. N°6- piano sottotetto: raffronto tra progetto e stato attuale – sc. 1:100
Tav. N°7- aerofotogrammetria dei luoghi – sc. 1:5000
Tav. N°8- stralcio della mappa catastale aggiornata – sc. 1:2000
Tav. N°9- planimetria del rilievo effettuato – sc. 1:2000
Tav. N°10-planimetria del rilievo con indicazione di punti battuti – sc 1:500
Tav. N°11-planimetria particolareggiata del rilievo effettuato con indicazione della superficie reale – sc 1:500
Tav. N°12-planimetria allegata al preliminare di compravendita con evidenziata la delimitazione del confine nord-ovest
Tav. N°13-libretto delle misure

ALLEGATO N°4 – Rilievi fotografici (foto dal N°1 al N°9)

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto all'incarico conferitogli dal sig. Giudice con rigore scientifico e con la dovuta diligenza, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

S. Marco Argentano, li 03.12.2007

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(dott. ing. Giuseppe Infusini)