

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: Descrizione dello stato dei luoghi

2.1 – *Stato dei luoghi*

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

PARTE TERZA: Risposte ai quesiti

3.1 – QUESITO N°1: Accertare la distanza esistente tra il confine del fondo di parte attrice ed il fabbricato realizzato dalla parte convenuta sulla base delle disposizioni di regolamento e/o di strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Stefano di Rogliano all'epoca della costruzione.

3.1.1 – *Simbolo "Dc"*

3.1.2 – *Simbolo "Hf"*

3.1.3 – *Risposta al quesito*

3.2 -QUESITON°2: Accertare in caso di eventuale violazione gli interventi necessari al ripristino dello status quo ante ed i costi; accertare ogni altro elemento utile.

3.2.1 - *Considerazioni tecniche sul ripristino dello status quo ante*

3.2.2 - *Interventi finalizzati esclusivamente al conseguimento del rispetto della distanza minima dal confine*

3.2.3 - *Costi*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

OGGETTO: causa civile N°..... vertente tra:
..... (attore) e (convenuto)

PARTE PRIMA

Incarico e cronologia delle fasi di indagini

1.1 - Incarico

Con provvedimento del 27.05.2005 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 09.02.2006 per il prescritto giuramento e la formulazione dei quesiti.

Dopo aver prestato giuramento, la S.V. formulava il seguente quesito:

"Accerti il C.T.U. la distanza esistente tra il confine del fondo di parte attrice ed il fabbricato realizzato dalla parte convenuta sulla base delle disposizioni di regolamento e/o di strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Stefano di Rogliano all'epoca della costruzione; accerti in caso di eventuale violazione gli interventi necessari al ripristino dello status quo ante ed i costi; ogni altro elemento utile".

Per il deposito della relazione peritale, la S.V. concedeva 150 giorni.

Nello stesso giorno (09.02.2006) il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 15.02.2006 alle ore 15:00 sui luoghi di causa.

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

1.2 - Cronologia delle fasi di indagini ed atti reperiti

Nel primo sopralluogo, espletato in data 21.11.2005 (All. N°1, Verb. N°1), il sottoscritto CTU avvalendosi dell'aiuto del tecnico ausiliario arch. Franco Martino, autorizzato dal Sig. Giudice, alla presenza dei Consulenti Tecnici di Parte, sulla scorta degli atti di causa, effettuava una prima ricognizione dei luoghi rilevando il fabbricato interessato ed annotandone dimensioni, caratteristiche geometriche ed ubicazionali; in particolare veniva accertata la distanza in più punti tra il fabbricato interessato ed il confine fra le parti in causa. Tale distanza veniva misurata sia rispetto alla muratura perimetrale, al piano terra, del fabbricato che rispetto all'estremità dei balconi esistenti. Inoltre venivano rilevate le quote del terreno circostante al fine di poter estrapolarne il profilo del fronte oggetto di causa, annotando su separato foglio ogni altro particolare

utile alla descrizione dei luoghi.

In tale occasione l'arch., CTP di parte convenuta, mi consegnava, con il consenso della parte attrice, uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante al P.d.F. vigente nel Comune di S. Stefano di Rogliano che veniva allegato al verbale con la lettera "A".

In data 22.03.2006 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Stefano di Rogliano e, dopo aver visionato alcuni atti ed elaborati tecnici riguardante il fabbricato oggetto di causa, richiedeva e ritirava copia dei seguenti documenti:

-copia delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento edilizio vigenti all'epoca del rilascio della concessione edilizia al sig. (tale documentazione è stata fornita dal responsabile dell'UTC in formato "file word" assicurandone la perfetta rispondenza al formato cartaceo, comprese le modifiche apportate dalla Regione Calabria in sede di approvazione della Variante al P.d.F. – D.D.R.C.n°4778 del 03.05.2002);

-copia della concessione edilizia n°....., riguardante il fabbricato oggetto di causa;

-stralcio della zonizzazione dell'area interessata;

-copia del progetto allegato alla concessione edilizia n°..... redatto dall'arch.(Relazione tecnica ed Elaborati grafici).

-copia dell'elaborato riportante i "criteri per la misurazione dell'altezza di un fabbricato", allegato alle N.T.A..

Parte degli atti reperiti vengono allegati alla presente relazione con il N°2, Tav. N°1-2-3.

In data 29.05.2006, a seguito di preavviso con raccomandata postale, veniva effettuato un secondo e conclusivo sopralluogo (All. N°1, Verb. N°2), durante il quale venivano verificate misure, quote e distanze sulla scorta dell'elaborato tecnico nel frattempo redatto e sulla base della documentazione tecnica reperita presso il Comune.

In particolare il sottoscritto completava, con dettagliate misurazioni, la verifica delle altezze di tutti i piani di cui è composto il fabbricato e le pendenze del tetto, rilevando esattamente le altezze nette tra il piano di calpestio ed il solaio di copertura. Inoltre, per ulteriore conferma ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato, accertava, nel punto medio del fronte interessato, (usando un distanziometro laser –disto-) l'altezza tra il piano di sistemazione della pavimentazione esterna (piano terra) e l'intradosso del solaio di copertura.

Infine il sottoscritto rilevava, ritenendolo utile ai fini di causa, anche il fabbricato della parte attrice, accertandone dimensioni, quote e distanza con quello della parte convenuta.

In tale occasione l'ing., CTP di parte attrice, mi consegnava, con il

consenso della parte convenuta, uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione allegata alla Variante al P.d.F. vigenti nel Comune di S. Stefano di Rogliano che veniva allegato al verbale con la lettera "B".

In entrambi i sopralluoghi sono state effettuate diverse fotografie al fine di rappresentare compiutamente lo stato dei luoghi.

Sulla scorta di tutta la documentazione agli atti di causa, attentamente studiata e vagliata per trarne ogni elemento utile, e degli esiti dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha tratto tutti gli elementi per poter rispondere al quesito formulato dal sig. Giudice.

PARTE SECONDA

Descrizione dello stato dei luoghi

2.1 - Stato dei luoghi

Il fabbricato realizzato dal sig. insiste su un lotto di terreno identificato in catasto al foglio di mappa n°..... particella n°..... del Comune di S. Stefano di Rogliano, estesa mq 1380. Tale terreno ricade in zona definita "Residenziale di completamento – sottozona B1"(confr. All. N°3, Tav. N°1) secondo la Variante Generale al Programma di Fabbricazione approvata dalla Regione Calabria con D.D.R.C. n°4778 del 30.05.2002.

Trattasi di un lotto di forma curvilinea che confina a sud con la strada che conduce al centro abitato (.....), ad ovest con terreno di proprietà dell'attore (p.lla n° a sud e ad est con altri proprietari (confr. All. N°4, foto N°1-2).

Il fabbricato è posizionato su un'area resa pianeggiante a seguito di sbancamento e spianamento del terreno interessato; detto fabbricato ha una forma che si adegua a quella del terreno e si sviluppa interamente fuori terra; esso si compone di tre piani oltre al sottotetto di tipo praticabile, e la sua struttura portante è in cemento armato.

Il fabbricato è dotato di ampi balconi di forma semicircolare con raccordi lineari localizzati nella parte centrale dei due fronti longitudinali ed in corrispondenza degli angoli dei fronti laterali, presenti, identicamente al piano primo e secondo.

In particolare, nel fronte interessato dai fatti di causa, i balconi sono disposti in modo da "contornare" ampiamente, in modo simmetrico, gli spigoli formati dai fronti nord- ovest e sud-ovest (confr. All. N°3, Tav. N°2-3 ed All. N°4, foto N°2-3-4) destinati ad essere superficie non residenziale di pertinenza dei relativi alloggi ad essi afferenti.

Tali balconi, che non occupano per intero il fronte del fabbricato, presentano un raggio di ampiezza massima di cm 170 ed all'estremità sono forniti di una ringhiera in ferro; proprio in corrispondenza degli spigoli del fabbricato i balconi sono delimitati da tre "fasce piene" di elementi verticali, solidali con l'aggetto, che si estendono dal piano primo (piano di calpestio del balcone) fino all'intradosso dell'aggetto del terzo piano.

Al terzo livello questa sorta di “semichiusura” termina con una copertura “a cono” protetta da in lamiera preverniciata tipo rame (confr. All. N°4, foto N°2-4), di cui una di esse contiene anche il pluviale.

Negli spazi interposti fra tali “fasce” sono stati realizzati dei parapetti formati da una prima parte piena (cm 50) e da una sovrastante ringhiera in ferro fino ad un’altezza complessiva di circa cm 100 (confr. All. N°4, foto N°2-4).

La corte di pertinenza che si estende su tutti i quattro lati del fabbricato, è del tipo carrabile, con pavimentazione in calcestruzzo cementizio del tipo “industriale”, delimitata da muri di sostegno di varia dimensione. L’accesso al lotto avviene direttamente dalla strada contermina nel punto in cui la sede stradale (la strada è in leggera salita in direzione ovest-est) raggiunge la quota dell’area antistante il fronte principale del fabbricato (confr. All. N°4, foto N°3).

In definitiva trattasi di un fabbricato completamente ultimato in tutte le sue parti: finiture interne ed esterne, impiantistica, sistemazione esterna e recinzione.

Il terreno di proprietà dell’attore (prospiciente il fronte ovest del fabbricato interessato dai fatti di causa) è posto a quota inferiore rispetto a quella del piano di sistemazione esterna del fabbricato realizzato dal convenuto; tale salto di quota è delimitato da un muro di sostegno di modeste dimensioni, realizzato dal convenuto nella sua proprietà e che delimita esattamente il confine fra i lotti (confr. All. N°3, Tav. N°2-5-6 ed All. N°4, foto N°2-5). Detto fabbricato, la cui costruzione è iniziata successivamente a quelli relativi al fabbricato oggetto di causa (confr. foto allegate agli atti di causa dalla stessa parte attrice) seppur definito nelle sue forme, si trova allo stato rustico, in quanto privo delle opere di finitura.

Per quanto attiene l’andamento plano altimetrico del terreno, l’esame dello stato dei luoghi evidenzia che il terreno di proprietà del convenuto originariamente si presentava in pendenza sia in direzione nord-sud (verso la strada comunale) che in direzione est-ovest (verso la proprietà dell’attore). Il corretto andamento del terreno nel solo senso trasversale risulta anche dal profilo tracciato (Consulente Tecnico della parte convenuta) nell’elaborato progettuale allegato alla concessione edilizia n°..... (confr. All. N°2, Tav. N°3).

Lungo il confine nord (non oggetto di causa) a tergo del muro di sostegno, è situato un vecchio canale di irrigazione in calcestruzzo. Il rilievo della quota di tale canale è utile al fine di stabilire la quota di terreno in tal punto atteso che, detto terreno, non può sormontare il canale stesso.

2.2 – Raffronto con gli elaborati progettuali approvati dal Comune

Prima di trattare, nel merito, il contenuto delle norme attuative del Regolamento

annesso allo strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Stefano di Rogliano e verificarne eventuali violazioni, il sottoscritto ha operato un confronto diretto tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato dal Comune al sig. (All. N°2, Tav. N°3) in relazione a distanze, quote, superfici, ritenendolo utile ai fini di causa, conformemente anche a quanto chiesto dal sig. Giudice nell'ultima parte del quesito.

Il risultato di tale raffronto (limitato prevalentemente ai parametri urbanistici che interessano i fatti di causa) viene rappresentato, per una migliore comprensione, nell'allegata tabella ove, nella terza colonna, si evidenzia il rispetto, o meno, del progetto assentito.

PARAMETRO	DA PROGETTO (mt)	RISCONTRATA (mt)	NOTE
Distanza dal confine oggetto di causa (Dc)	Spigolo Nord-Ovest: 6,48 Spigolo Sud-Ovest: 7,07	5,04 5,75	difforme difforme
Altezza delle fronti fabbricato (Hf)	Riportata parzialmente, con esclusione dell'ultimo piano mansardato	12,00 12,65 12,25	Hf è l'altezza del fronte come definita dall'art. 3, punto 15, del R.E., ridefinita all'art.14, punto 3, delle N.T.A.
Fronte anteriore			
Fronte posteriore			
Fronte laterale			
Altezza del fabbricato (H)	Non indicata	12,28	H è l'altezza del fabbricato come definita dall'art. 14, punto 3, delle N.T.A. N.B.: detta altezza non rispetta quella massima consentita di cui all'art. 20, punto 1, delle N.T.A.(max. mt 10,50)
N° di piani compreso quello mansardato (sottotetto praticabile)	4	4	Il progetto prevedeva un piano seminterrato esteso fino al confine nord del lotto. Nello stato dei luoghi si è riscontrato che detto piano, di minore superficie coperta, è completamente fuori terra ed il suo ingombro corrisponde a quello dei piani superiori (confr. All. N°4 – foto N° 2-3-9)
Distanza fra le fronti (Df) rispetto al fabbricato realizzato dall'attore	Fabbricato limitrofo non presente all'epoca della redazione del progetto	9,60	N.B.: detta distanza non rispetta il parametro Df di cui all'art. 20, punto 1, delle N.T.A.(min. mt 10,00)
Aperture di porte e finestre esterne			Le aperture di porte e finestre rappresentate nei prospetti sono in parte diverse (in dimensioni e ubicazione) di quelle effettivamente riscontrate

N.B. i simboli "Dc", "H", "Hf", "Df" sono quelli richiamati nelle N.T.A. e R.E.

Dall'analisi dei dati riportati in tabella, si rileva che la difformità più evidente riscontrata, influente ai fini del calcolo della distanza dai confini, riguarda la previsione progettuale di un fabbricato il cui primo livello doveva essere un piano "seminterrato", destinato a garage, cantine, area a gioco bambini (tanto risulta dall'elaborato progettuale, a firma dell'arch.(confr. All. N°2, Tav. N°2-3) mentre, nella realtà, si riscontra che **non esiste un piano seminterrato, bensì un "piano completamente fuori terra"**, circondato da corte esterna carrabile da tutti i lati, con locali provvisti da autonomi accessi (confr. All. N°4 - foto N°6-8-9).

La sistemazione esterna, di fatto, si identifica nella suddetta corte, posta alla stessa quota per tutti i fronti del fabbricato.

In definitiva dallo stato dei luoghi si rileva il non rispetto del progetto approvato né per quanto attiene, in particolare, le distanze dal confine della parte attrice, né per le caratteristiche dimensionali del fabbricato.

Osservazione

Le distanze dal confine riportate nel progetto approvato dal Comune, sono indicate dalle pareti perimetrali del fabbricato e non dai balconi. Il confronto di che trattasi, ovviamente, è riferito agli stessi punti di valutazione della distanza.

PARTE TERZA

Risposte ai quesiti

Il quesito formulato dal sig. Giudice, di fatto, si articola in 2 quesiti come di seguito esplicitati:

- 1) *Accertare la distanza esistente tra il confine del fondo di parte attrice ed il fabbricato realizzato dalla parte convenuta sulla base delle disposizioni di regolamento e/o di strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Stefano di Rogliano all'epoca della costruzione.*
- 2) *Accertare in caso di eventuale violazione gli interventi necessari al ripristino dello status quo ante ed i costi; accertare ogni altro elemento utile.*

3.1 – QUESITO N°1: Accertare la distanza esistente tra il confine del fondo di parte attrice ed il fabbricato realizzato dalla parte convenuta sulla base delle disposizioni di regolamento e/o di strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Stefano di Rogliano all'epoca della costruzione.

Osservazione

Per rispondere a questo primo quesito è stato necessario leggere ed interpretare correttamente sia il contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione che del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di S. Stefano di Rogliano all'epoca della costruzione interessata dai fatti di causa (Regolamento tuttora vigente), tenendo presente che le N.T.A. , secondo il

disposto dell'art. 8, “ *si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio. In caso di contrasto, o anche semplici difformità di definizioni, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici*”.

Entrando nel dettaglio di tali norme bisogna innanzitutto richiamare quelle che specificatamente regolano l'utilizzazione urbanistica dell'area interessata.

Le Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante Generale del Programma di Fabbricazione stabiliscono, all'art. 20, che nella sottozona "B1"-area edificata intensiva -, ove ricade il fabbricato in questione, l'edificazione può avvenire in maniera diretta nel rispetto dei seguenti indici:

-Lm = lotto minimo: mq 600

-If = indice di fabbricabilità fondiaria: 2mc/mq

-H = altezza massima del fabbricato: non superiore a quella degli edifici preesistenti circostanti. Max mt 10,50;

Q = rapporto massimo di copertura: 50%;

Dc = distanza dai confini: non deve essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato (H/2) ed alla misura di 5 mt;

Df = distacco tra fabbricati: è dato, per ciascun fronte, dalla media fra l'altezza del fabbricato (H) e l'altezza minima dei fabbricati prospicienti lo stesso fronte (H1). Pertanto: $Df = (H + H1)/2$. Tale quantità non deve comunque essere inferiore a mt 10.

I simboli riportati in grassetto, in modo particolare “**H**” e “**Dc**”, sono quelli che più interessano i fatti di causa, la cui definizione ed osservanza è assolutamente vincolante sia ai fini della preventiva valutazione dei progetti in fase istruttoria e conseguente rilascio della concessione edilizia (ora permesso di costruire ai sensi del DPR 380/2001-T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) che dell'accertamento della conformità in fase di rilascio del certificato di agibilità (artt. 24 e 25 del DPR 380/2001).

Di seguito si riportano le definizioni di tali simboli specificando se contenute nelle N.T.A. o R.E. o in entrambi.

3.1.1. - Simbolo “Dc”

Nelle N.T.A. all'art. 14, punto 7) – distanze – si specifica che “ *...Dc rappresenta il minimo distacco fra le varie fronti del fabbricato e i confini del lotto stesso*”.

Osservazione

Nel R.E. , all'art. 3, punto 18) viene definito un nuovo simbolo “**D**” – Distanza dai confini e dal filo stradale”, così definito “ *Si intende per distanza dai confini o dal filo stradale la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale*”

Tale definizione di misura di distanza dai confini e dal filo stradale, che non lascia alcun dubbio di interpretazione, viene indicata con un simbolo che non trova rispondenza tra quelli contenuti nell'art. 20 delle N.T.A. (indici per l'edificazione nella sottozona B1).

A questo punto è necessario verificare, nelle norme, come viene definito il **“fronte”** di una costruzione.

La definizione di **“fronte”** di una costruzione si ritrova nel solo R.E. all'art. 2) e così recita: *“Per fronte di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale”*.

Detta definizione nulla dice sui corpi aggettanti quali balconi i quali, non avendo una funzione esclusivamente ornamentale, devono intendersi, pertanto, come parte integrante del fronte della costruzione.

Inoltre, esaminando l'articolato di tutta la normativa (tra l'altro redatta dallo stesso arch., progettista del fabbricato in questione e Consulente Tecnico della parte convenuta) **non esiste la possibilità di escludere dal computo della distanza gli aggetti aperti** in quanto la precisa definizione di **“fronte”** contenuta nell'art. n°2 del R.E. non lascia dubbi a diverse interpretazioni, escludendo tassativamente solo le sporgenze di qualsiasi tipo *“.....che abbiano una funzione esclusivamente ornamentale”*.

Tale impostazione, d'altronde, trova conferma e viene avvalorata nel disposto di cui all'art. 3, punto 17) del R.E. ove la **“distanza fra le fronti degli edifici”** viene espressamente definita come *“.....la distanza minima le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili”*. **Pertanto, non ci sarebbero motivazioni per le quali, nella misura della distanza del fabbricato dai confini, dovrebbero escludersi i balconi aperti.**

Osservazione

E' noto dalla giurisprudenza che i regolamenti edilizi comunali hanno efficacia integrativa del codice civile anche quando si riferiscono al modo di misurare la distanza delle costruzioni dal confine del fondo (confr. Cass. II, 30.08.2004, n°17390).

Pertanto, in tema di distanze, l'art. 873 del c.p.c. si applica solo in un Comune sprovvisto di strumento urbanistico (Cass. S.U., 01.07.1997, n°5889).

Osservazione

La definizione di **“fronte di una costruzione”** non si potrebbe interpretare diversamente in quanto se si dovessero escludere dal computo della distanza dai confini gli aggetti senza alcuna limitazione, la distanza dal confine dagli stessi aggetti potrebbe notevolmente ridursi grazie alla odierne tecniche costruttive che consentono la realizzazione di luci notevoli. Nel caso in esame si potrebbe arrivare all'assurdo di ottenere un balcone poco distante dal confine. In tal caso verrebbe vanificato il concetto proprio di distanza.

Per tale motivo molti Regolamenti edilizi prevedono di escludere dal computo della distanza tra fronte della costruzione e confine gli aggetti fino al mt 1-1,20.

D'altra parte le sentenze emesse dalla Cassazione in merito alle modalità di misura delle distanze di costruzioni dai confini, propendono nell'includere (nel calcolo delle distanze sia dai confini che da altri fabbricati) le sporgenze costituenti, per i loro caratteri strutturali e funzionali, veri e propri oggetti, implicanti un ampliamento anche in superficie, come appunto i balconi di apprezzabile profondità.

All'uopo, a conferma di tale assunto, si riportano alcune di tale sentenze.

Cass. II, n°4372 del 27.03.2002 e n°4322 del 24.10.1989,

“La distanza dal confine di un edificio che presenti sporgenze non meramente decorative (nella specie una scala esterna) ma stabilmente incorporate nell'immobile del quale fanno parte, integrante, deve essere misurata tenendo conto delle sporgenze stesse”

Cass. II, n°2703 del 16.03.1992 e Cass. II, 16.07.2004, n°13275

Nel calcolo delle distanze fra costruzioni non deve tenersi conto di quegli sporti che non siano idonei a determinare intercapedini dannose o pericolose, consistendo in sporgenze di limitata entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura, mentre vengono in considerazione le sporgenze costituenti per il loro carattere strutturale e funzionale veri e propri oggetti implicanti perciò un ampliamento dall'edificio in superficie ed in volume, come appunto i balconi formati da solette aggettanti anche se scoperti di apprezzabile profondità, ampiezza e consistenza e sviluppate lungo il fronte di tutto o in parte dell'edificio.

Cass. II, n°10497 del 16.11.1996

Nel calcolo della distanza vengono in rilievo tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi carattere della solidità, della stabilità e dell'immobilizzazione, salvo che non si tratti di sporti ed oggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura, tali da potersi definire di entità trascurabile rispetto all'interesse tutelato dalla norma riguardata nel suo triplice aspetto della sicurezza, della salubrità e dell'igiene.

Cons. di Stato V 19.03.1996, n°268

Gli sporti, cioè le sporgenze da non computare ai fini della distanza perché non attinenti alle caratteristiche del corpo di fabbrica che racchiude il volume che si vuole, distanziare, sono i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali della parti con funzione decorativa, gli elementi di oggetto di ridotte dimensioni, le canalizzazioni di gronde ed i loro sostegni, non invece le sporgenze, anche dei generi ora indicati, ma di particolari dimensioni, che siano quindi destinati anche ad estendere ed ampliare per l'intero fronte dell'edificio la parte utilizzabile per uso abitativo

In definitiva, il caso in questione rappresenta pienamente un oggetto strutturale, solidale con la costruzione e funzionale all'alloggio, le cui dimensioni variano da circa cm 80 a cm 170 e pertanto, nel rispetto di quanto contenuto nelle N.T.A. e R.E. allegate allo strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Stefano di Rogliano all'epoca della costruzione, già ampiamente illustrate, il sottoscritto ritiene che **la distanza del fabbricato realizzato dalla parte convenuta dal confine della proprietà dell'attore, vada calcolata considerando la sporgenza del balcone**

esistente sul fronte del fabbricato stesso .

Tale, distanza, dipendendo dal parametro "H", per come spiegato nel successivo parag. 3.1.2, doveva essere pari a mt 6,14.

3.1.2 - Simbolo H

Ciò stabilito, per rispondere con completezza al quesito posto dal sig. Giudice, bisogna ora prendere in considerazione il parametro "H", - altezza del fabbricato, stabilito nella misura massima di mt 10,50 per la zona interessata -, allo scopo di stabilire se la distanza dal confine da rispettare sia al di sopra dei 5,00 mt.

Questo parametro viene inequivocabilmente definito dall'art. 14, punto 3) delle N.T.A. che di seguito si riporta integralmente come fornito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

“E’ la media delle altezze delle altezze dei vari fronti; tali altezze sono calcolate per ciascun fronte dell’edificio a partire dalla quota del marciapiede latistante il fronte medesimo o, in mancanza di questo, del piano di campagna preesistente e vanno misurate come segue:

– nel caso di edifici coperti a terrazzo, al piano di calpestio del terrazzo di copertura;

– nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile (cioè normalmente accessibile e con altezza media di 1,60 metri) o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata più esterna dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente.

Nel caso in cui l'ultimo piano sia mansardato, l'altezza massima è data dalla media dell'altezza massima e minima dell'intradosso del solaio di copertura, assumendo la minima non inferiore a quella relativa a mt 1,80 dal piano di calpestio mansardato. Nei locali sottotetto potranno essere ricavati oltre i volumi tecnici, locali soffitta con altezze media fra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a 1,80 mt.. L'aerazione e l'illuminazione di essi potranno essere realizzate con asole e abbaini ricavati nel tetto; qualora essi abbiano destinazione abitativa dovranno essere contenuti nell'altezza massima e rispettare le norme vigenti. Qualsiasi costruzione situata su un terreno in pendio non potrà sviluppare un volume utile fuori terra (riferito al preesistente andamento del terreno) maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante. In ogni caso l'altezza dei fabbricati dal piano di campagna originario, per le parti computabili ai fini della volumetria, per quanto prescritto dal presente articolo, non può superare in nessun punto l'altezza prescritta da queste norme nelle diverse zone. La costruzione potrà anche svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno, a condizione di non superare mai sul fronte a valle la massima altezza consentita.

Quando l'edificio è costituito da volumi complessi, per il calcolo delle altezze si deve suddividerlo in parti riconducibili a volumi semplici, nessuna di tali parti dell'edificio potrà violare gli indici fissati dalle presenti norme per le varie zone.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiera, extracorsa per ascensori, vani tecnici particolari.

Questa definizione (prevalente su quella riportata nel R.E.) viene integrata da quelle contenute nel R.E. all'art. 3, punto 15) e 16), relative all'altezza delle fronti di un edificio "Hf", ed all'altezza della costruzione (H), che di seguito si riportano integralmente come fornite dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 3, punto 15) del Regolamento Edilizio: Altezza delle fronti di un edificio (Hf)

Per altezza delle fronti di un edificio si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessate dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, considerate con una sporgenza massima, compresa la gronda, di m 1,20 dalla parete verticale del fronte; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno. Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze, la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita.

La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è terrazzata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5. Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 3 e in riporto a m 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso. Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

Art. 3, punto 16) del Regolamento Edilizio: Altezza della costruzione (H)

Per altezza della costruzione si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Osservazione

Nelle norme dello strumento urbanistico c'è da rilevare l'esistenza di una incongruenza di terminologia, in quanto si parla nelle N.T.A. all'art.14, punto 3) di "altezza del fabbricato" mentre nel R.E. all'art. 3 punto 15) si parla di "altezza delle fronti di un edificio" ed al successivo punto 16), di "altezza della costruzione" non facendo riferimento alla terminologia "altezza del fabbricato".

Si rileva, altresì, che nelle citate N.T.A., all'art. 20 – punto 1) il simbolo del parametro

“altezza massima del fabbricato” è definito con “H”; di tale simbolo si ha riscontro sia all’art. 3 punto 16) del R.E., che all’art.14, punto 3) delle N.T.A..

Considerata la prevalenza delle N.T. rispetto a quelle contenute nel R.E. (confr. art. 8 delle N.T.A.), nell’effettuare la valutazione dell’altezza del fabbricato in questione il sottoscritto ha fatto riferimento alla terminologia di cui al citato art.14, punto 3) delle N.T.A..

3.1.3 – Risposta al quesito

Stabilita l’esatta interpretazione dei precedenti parametri edilizi, la soluzione architettonica adottata dal progettista ed il riscontro dello stato dei luoghi obbligano a procedere come segue per la valutazione dei parametri “H” ed “Hf” a carico del fabbricato interessato ai fatti di causa.

a)-valutazione dell’altezza di ogni fronte (Hf) considerando la parete scomposta in elementi quadrangolari e deducendone l’altezza media;

b)-calcolo dell’altezza H del fabbricato effettuando la media delle altezze delle fronti di cui al precedente punto a).

La rappresentazione grafica del calcolo di cui al punto a) viene fornita nell’All. N°3, Tav. N°6, adoperando i prospetti del fabbricato redatti dal progettista su cui sono state riportate le misure desunte in loco, nonché nella Tav. N°4 dell’All. N°3:

- altezza media del fronte anteriore: mt 12,00
- altezza media del fronte posteriore: mt 12,65
- altezza media dei due fronti laterali: mt 12,25

Pertanto il parametro H, altezza del fabbricato, sarà uguale a:

$$\frac{12,00 + 12,65 + 2 \times 12,25}{4} = \text{mt } 12,28$$

Dai rilievi effettuati, si è accertato che la **distanza** del fabbricato realizzato dalla parte convenuta dal confine del terreno di proprietà dell’attore (specificatamente rappresentata nell’All. N°3, Tav. N°2-5), nel punto più vicino, **risulta essere di mt 3,21.**

Pertanto, sulla base delle disposizioni regolamentari dello strumento urbanistico vigente nel Comune di S. Stefano di Rogliano all’epoca della costruzione, tale distanza, stabilita nella misura minima di mt 5,00, non è stata rispettata.

Osservazione

Il risultato a cui si è giunti dimostra che il parametro “**H**” stabilito nella misura massima di mt 10,50 all’art. 20, punto 1 delle N.T.A. (**misura non derogabile**), **non risulta essere stato**

rispettato. Inoltre, in dipendenza del valore della misura di “H”(benché superato), la distanza del fabbricato realizzato dai confini non doveva essere inferiore a mt 6,14 (H/2).

3.2 - QUESITO N°2: Accertare in caso di eventuale violazione gli interventi necessari al ripristino dello status quo ante ed i costi; accertare ogni altro elemento utile.

3.2.1 - Considerazioni tecniche sul ripristino dello status quo ante

Avendo accertato la sussistenza di violazioni alle norme attuative dello strumento urbanistico, rimane ora da descrivere, come richiede il quesito del sig. Giudice, gli interventi necessari al ripristino dello status quo ante con i relativi costi.

Se con “lo status quo ante” si intende il ripristino dello stato dei luoghi in modo da eliminare le violazioni commesse, è evidente che, in considerazione dello stato dei luoghi rilevato, difficilmente il sottoscritto può compiutamente rispondere al quesito del sig. Giudice.

Infatti l’eliminazione della violazione commessa, ovvero sia il mancato rispetto della distanza del fabbricato realizzato dal convenuto dal confine della proprietà dell’attore, **comporterebbe “una arretramento” del fabbricato** di circa mt 2,93, il che, come si comprenderà, risulta tecnicamente irrealizzabile.

Né, tanto meno, il sottoscritto ritiene sia immediatamente possibile pensare alla demolizione di quella porzione di fabbricato (sia nel senso verticale che orizzontale) in modo da garantire, alla restante parte, il rispetto della distanza dovuta. Ciò perché, trattandosi di una struttura in cemento armato intelaiata di dimensioni rilevanti, un siffatto intervento rischierebbe concretamente di arrecare seri danni, pregiudicandone la stabilità, alla restante parte di struttura. In altre parole l’attuazione di una remota ipotesi di una demolizione parziale del fabbricato andrebbe supportata da approfonditi accertamenti e studi specialistici che esulano dai compiti affidati al sottoscritto.

Pertanto il sottoscritto, in adempimento al quesito posto dal sig. Giudice, prenderà in considerazione quegli interventi, a carico del fabbricato interessato, necessari al rispetto della distanza minima prescritta dalle norme.

3.2.2 - Interventi finalizzati esclusivamente al conseguimento del rispetto della distanza minima dal confine

La distanza minima dal confine prescritta dalle norme per la zona in cui è ubicato il fabbricato realizzato dal sig., come si è detto, è pari a mt 5,00.

Dall’analisi dello stato dei luoghi riportati nell’All. N°3, Tav. N°2-5 risulta che la minima distanza misurata tra il confine della proprietà del sig. ed

la muratura esterna che delimita il volume del piano terra del suddetto fabbricato in corrispondenza dello spigolo nord-ovest, è pari a mt 5,04, mentre in corrispondenza dello spigolo sud-ovest tale distanza sale a mt 5,75.

Ovviamente le suddette misure assumono la loro validità ai fini del raggiungimento dell'obiettivo proposto solo in assenza dei balconi che, per quanto ampiamente spiegato al paragrafo 3.1, vanno valutati ai fini del computo della distanza dal confine.

La demolizione degli aggetti non comporta, in generale, problemi di stabilità alla restante struttura in quanto trattasi di aggetti che vanno a sovraccaricare principalmente le strutture portanti che li sorreggono.

Nel caso in esame trattasi di balconi "a soletta piena" ovvero in calcestruzzo cementizio armato, retti a sbalzo dalle travi di bordo (mensole). Gli interventi di demolizione dovrebbero interessare il piano primo e secondo, ivi comprese le "fasce" di congiunzione tra i balconi posti agli angoli; la perimetrazione dei balconi da demolire viene rappresentata nell'All. N°3, Tav. N°7.

L'ipotesi rappresentata non tiene conto della possibilità di una demolizione parziale del balcone posto lungo lo spigolo sud-ovest in quanto, in dipendenza del rispetto della distanza minima, ne rimarrebbe una striscia non utile di luce variabile da 0 a cm 75.

I lavori di demolizione dei balconi, previamente progettati e diretti da Professionista abilitato, andranno eseguiti con la necessaria cautela, adoperando idonei mezzi, attrezzature, personale qualificato e nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.

3.2.3 – Costi

La valutazione dei costi necessari alla demolizione dei balconi di cui al precedente punto scaturisce dalla identificazione delle lavorazioni da eseguire e dal conseguente computo metrico estimativo, come in appresso riportato..

N.B.: I prezzi sono stati desunti dal prezzario di riferimento della Regione Calabria, (anno 2003) opportunamente aggiornati ed adattati al caso e sono comprensivi degli oneri per la sicurezza.

Nolo di autocarro con braccio idraulico fino a 18 mt, per il sollevamento di cestello porta persone a due posti, compreso operatore, carburante e del, materiale di consumo. Compreso, altresì, il nolo dell'autocarro ribaltabile per il trasporto dei materiali di risulta delle opere di demolizione, compreso il trasporto alla discarica del materiale asportato ed relativi oneri (€100/h):

n°40 x €100/h..... € 4.000,00

Demolizione controllata dei balconi indicati nell'All. N°3 Tav. N°7 al primo e secondo piano, valutata per una superficie totale di circa mq 32, di spessore medio cm 20, delle relative fasce verticali di collegamento (sviluppo circa mq 21), eseguita con idoneo martello demolitore; compreso e compensato: la rimozione della pavimentazione, delle velette e delle ringhiere, il taglio dei ferri di armatura e con idoneo utensile; compreso il calo in basso ed il carico diretto sui mezzi di trasporto del materiale di risulta:

a corpo € 4.500,00

Ponteggi di servizio a telaio in tubolari metallici, compreso il doppio parapetto, il piano di lavoro e tavola ferma piede in materiale metallico. Il ponteggio dovrà avere le caratteristiche idonee per sostenere, di volta in volta, anche il materiale di risulta dalla demolizione. Compreso la rete in fibra sintetica per la protezione dell'impalcatura, lo smontaggio a fine lavoro e ritiro dall'area di cantiere a fine lavori (€12,00/mq):

mq 160x €14,00/mq.....€ 2.240,00

Ripristino facciata in corrispondenza delle parti demolite, in modo da uniformarne la superficie, eseguito con uso di idonea malta antiritiro sulle restanti parti in c.a.. Compreso l'intonacatura, la sistemazione dei discendenti, la tinteggiatura della facciata con lo stesso colore e quanto altro occorre:

a corpo.....€ 1.500,00

Sistemazione di n° 4 aperture esistenti in corrispondenza dei balconi demoliti, con fornitura e posa in opera di ringhiera in ferro verniciato e la sostituzione della soglia in marmo a pavimento. Compreso e compensato il completamento della ringhiera sulle restanti parti di balcone, le opere di finitura e quanto altro occorre:

a corpo..... € 2.000,00

Apprestamenti per la protezione dall'investimento di oggetti di caduta dall'alto, montaggio e smontaggio, pulizia finale:

a corpo€ 760,00

SOMMANO IL COSTO DELLA DEMOLIZIONE I.V.A esclusa.....€ 15.000,00
(euro quindicimila//00)

(N.B.: detto costo non comprende le spese tecniche per la progettazione e la direzione dei lavori; l'assenso ai lavori può essere richiesta con semplice D.I.A. – art. 22 DPR 380/2001)

Alla presente relazione sono allegati:

ALLEGATO N°1 – Verbali delle visite di sopralluogo

ALLEGATO n°2 – Atti reperiti

TAV. N°1 – Concessione edilizia n° intestata al sig.

.....

TAV. N°2 – Relazione Tecnica

TAV. N°3 – Elaborati progettuali

ALLEGATO N°3 – Rappresentazione dello stato dei luoghi

Tav. N°1: Stralcio zonizzazione desunta dalla Variante Generale al P.d.F.– sc. 1:2000

Tav. N°2: Rappresentazione dello stato dei luoghi: Planimetria con distanze dai confini – sc. 1:100

Tav. N°3: Rappresentazione dello stato dei luoghi: Planimetria con distanze tra le fronti – sc. 1:100

Tav. N°4: Prospetto del fronte del fabbricato interessato con indicazione delle altezze e del profilo del terreno – sc. 1:100

Tav. N°5: Sezione trasversale con distanze tra le fronti e dal confine – sc. 1:100

Tav. N°6: Rappresentazione del calcolo delle altezze medie sui restanti fronti – sc. 1:200

Tav. N°7: Indicazione dei balconi da demolire per il rispetto della distanza minima prescritta dal confine del terreno di proprietà dell'attore – sc. 1:100

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.

Cosenza, li 10.07.2006

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