

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI PARTE INERENTE LA CAUSA
PENDENTE AL T.A.R. DI CATANZARO R.G.**

1 - Incarico

In qualità di Consulente Tecnico nominato dall'avv. in data 02.03.2007 inerente la causa in oggetto, 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, sulla scorta di tutta la documentazione agli atti di causa, attentamente studiata e vagliata per trarne ogni elemento utile, ed avendo espletato ulteriori accertamenti ed indagini, ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica di parte.

2 - I fatti

La causa in oggetto riguarda un "irregolare" intervento edilizio consistente nei lavori di installazione di due colonnine metalliche con catena elettromeccanica che limitano l'accesso, sulle due entrate, dell'area antistante il complesso condominiale "....." sito in Commenda di Rende, (confr. All. n°1- Planimetria dello stato dei luoghi).

Per detti lavori, realizzati a seguito di un D.I.A. acquisita con prot. gen. N° del 26.05.2005 ed assentita solo "per silentium" dall'Ente Comunale, veniva emessa, solo a seguito di Atto Extragiudiziale di Diffida promossa dai sigg., l'ordinanza di demolizione n°.....dal Dirigente del Settore Urbanistico del Comune di Rende, oggetto di impugnativa presso il TAR di Catanzaro da parte del condominio

3 – Identificazione dell'immobile e dell'area interessata

L'area oggetto di causa è identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa, sub 70 (confr. All. n°2 e n°3 – Elaborato planimetrico e stralcio catastale) definita come "*bene comune non censibile (corte)*" ed il fabbricato cui è asservita detta corte è stato denunciato con tipo mappale n°851/89.

Il progetto del suddetto interessato è stato assentito con concessione edilizia originaria n°..... e quelle successive di variante n°..... 03.11.1989; detta progettazione ha interessato un'area, il comparto RCC Emoli-Surdo, per la quale l'intervento era previsto solo in osservanza al relativo Piano Particolareggiato.

4 – Descrizione dello stato dei luoghi

Facendo riferimento all'allegato n°1 ed al n°4 (Aerofotogrammetria) si nota che l'area di cui è causa interessa per due lati il fabbricato "Condominio"; più precisamente essa è posta la strada comunale ed il fronte sud del fabbricato e tra la s.s. 19 ed il fronte est dello

stesso.

Allo stato attuale detta area si presenta pavimentata in conglomerato bituminoso, circondata da aiuole e marciapiedi e, nei due punti di accesso, sono state installate delle catene ad azionamento elettromeccanico, sorrette all'estremità da elementi tubolari in ferro (confr. All. n°6 – Foto n°1-2)

5 – Natura e regime cui è sottoposta l'area oggetto di causa

Dall'esame degli elaborati progettuali allegati alle concessioni edilizie prima menzionate nonché dall'attenta lettura delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato Emoli-Surdo, risulta evidente che l'area oggetto di causa, sebbene di natura privata, ha assunto la specifica destinazione di parcheggio ad uso pubblico e, pertanto, non ne può essere impedito l'accesso. Tale destinazione si evince in maniera certa dalla rappresentazione contenuta sia negli elaborati relativi al progetto originario che in quelli di variante. In particolare la Tav. n°3, allegata alla concessione edilizia (della quale se ne riporta uno stralcio nell'All. n°5), tale destinazione viene indicata con la lettera P; inoltre dalla stessa si evince che gli accessi a tale area, sia dalla strada comunale che in prossimità della s.s. 19, sono completamente liberi.

Altri elementi tecnici che confermano la destinazione di parcheggio ad uso pubblico dell'area sono di seguito elencati.

A) Le concessioni edilizie prima richiamate, nelle Norme Speciali al punto n°23, impongono (in misura diversa), di “...**ricavare all'interno del lotto parcheggi nella misura di mq 550** (conc. ed. n°81/87; mq 700 nella conc. ed. n°92/88 e mq 1250 nella conc. ed. 161/89) .

Orbene è evidente che tali parcheggi siano di natura pubblica e ciò in forza del rispetto del D.M. 02.04.1968, n°1444 (*Limiti inderogabili di densità edilizia.....spazi pubblici, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici.....*) che all'art. 5, comma 2, così recita “.....**nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 765/67.....)**”.

B) Le suddette concessioni edilizie, al punto n°11, prescrivono che “...**è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato.....**”).

C) Le Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato che, in dettaglio, pianificano gli interventi nell' area Emoli-Surdo, all'art. 14 sanciscono che “...**sono vietate le recinzioni dei lotti**”, ed al successivo art. 15, in riferimento alle aree a parcheggio previste dal P.P in continuità con la rete stradale ribadisce il dettato del D.M. 02.04.1968 prima richiamato. A conferma dell'orientamento normativo comunale consolidato, in merito al

divieto di recintare lotti in aree edificate prospicienti viabilità, è utile precisare che tale divieto nonché quello di realizzare opere che ne inibiscano il libero accesso, è sancito dalle nuove disposizioni inerenti la Variante al P.R.G. vigente nel Comune di Rende (confr. Del. Cons. n°18 del 31.03.2006).

D) Il contenuto sia nell'atto di diffida (prot.) che dell'ordinanza di demolizione n°..... a firma del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio non dà adito a dubbi circa la natura dell'area. Infatti il Dirigente nel primo atto scrive che **"....nel comparto RCC del P.P. Emoli-Surdo, approvato con delibera di C.C. del 27.02.89, è vietata la realizzazione di recinzioni o delimitazioni di spazi per parcheggi privati"** e nel secondo che **"....la D.I.A risulta in contrasto con le previsioni del comparto RCC del P.P. Emoli-Surdo"**.

E) Al piano terra del fabbricato interessato sono ubicate attività a destinazione commerciale e non si capisce come queste possano continuare ad esplicare la loro attività (iniziata sin dalla costruzione del fabbricato) in condizioni di impedimento di accesso all'area agli autoveicoli.

In vero dette attività, in forza del D.M. D.M. 02.04.1968, n°1444, devono poter usufruire di parcheggi ad uso pubblico.

6 – Conclusioni

Per quanto ampiamente argomentato il sottoscritto ritiene che sia dimostrato, con fondatezza, che l'area oggetto di causa, identificata al N.C.E.U. al foglio n°31 quale parte della particella n°304, destinata ed identificata a parcheggio in tutti gli atti prima richiamati, **sia o comunque abbia assunto la natura di parcheggio pubblico e, pertanto, essa non può essere delimitata con la realizzazione di opere che ne inibiscano il libero accesso.**

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità l'incarico affidatogli.

IL CONSULENTE TECNICO DI PARTE

Rende, li 06.03.2007

(dott. ing. Giuseppe Infusini)

Allegati:

ALLEGATO N°1: Planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi (sc. 1:200)

ALLEGATO N°2: Elaborato planimetrico

ALLEGATO N°3: Stralcio catastale (sc. 1:2000)

ALLEGATO n°4: Aerofotogrammetria (sc. 1:1000)

ALLEGATO N°5: Stralcio della Tav. n°3 allegata al progetto di Variante (sc. 1:200)

ALLEGATO N°6: Rappresentazione fotografica dei luoghi