

TRIBUNALE DI CASSINO

R.G.E. n.213/2016

(Giudice: dr M.R. CIUFFI)

Note del CTU redatte in data 09 Novembre 2022.

Il sottoscritto **MARTONE Gino** (c.f. **MRT GNI 69H07 I682**), n.q. di Consulente Tecnico d'Ufficio, conferma tutto quanto già espresso nella propria precedente e già depositata perizia tecnica d'ufficio.

Di conseguenza, con la presente, si esporranno i concetti in modo diverso.

Premessa

Il fabbricato fu realizzato in sèguito a Concessione edilizia n.207 del 17/01/1979.

Per il rispetto degli Indici Urbanistici fu asservito il terreno di cui al catastale Fg.14 Part.416.

Nel 1981 fu eseguito l'accatamento da un Geometra diverso dal Progettista.

I prospetti del progetto risultano percorsi, parzialmente, da terreno con diverse quote altimetriche su due lati del manufatto.

I livelli progettati sono indicati in numero pari a **2(DUE)**:

- Il livello inferiore che a quota **SOTTOPOSTA (- 0,48m)** rispetto a quella del piano campagna (0,00) in corrispondenza dell'ingresso, prevedeva la zona giorno;
- Il livello superiore, coperto con un tetto a falde sfalsate altimetricamente prevedeva la zona notte.

Stato di fatto

L'accatamento ha prodotto una rappresentazione grafica su **TRE livelli: piano interrato, piano terra, primo piano.**

Ovviamente le planimetrie catastali non contemplano la graficizzazione della morfologia del suolo circostante.

Raffronto tra documentazione grafica e conformazione presente in sede di sopralluogo (vds. verbali già depositati)

❖ Difformità di tipo A:

- Andamento **ALTIMETRICO** del terreno circostante: due prospetti risultano "liberati" dal terreno circostante che, essendo stato spianato (operazione meccanica di sbancamento) ha portato il terreno circostante ad una **UNICA** quota. Ciò ha comportato un aumento della **CUBATURA fuori terra** {mentre i volumi **interrati** rientrano **anch'essi** nel computo della **VOLUMETRIA** [cfr. **Cassazione** Sez. III n. 45960 del 15 dicembre **2021** (UP 20 ott 2021)]}.
- Il piano interrato presenta (**nelle planimetrie catastali**) locali cantina e locali tecnici le cui **ALTEZZE** interpiano sono indicate (mediamente) in metri $1.90 \div 2.00$. Tali valori, essendo **MINORI** di metri 2.40,

MARTONE ING. GINO

1



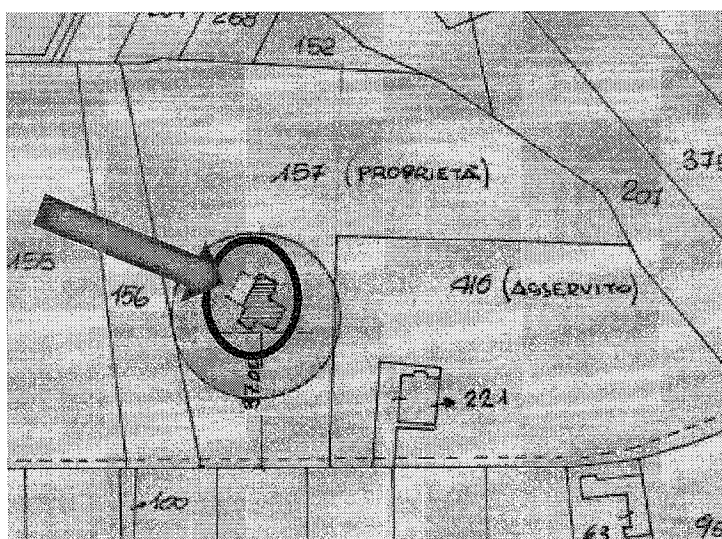
rendono NON abitabili tali superfici. Di fatto, nella realtà, l'altezza netta dei locali interrati è invece, ordinaria, tanto quanto il suo uso.

❖ **Difformità di tipo B:**

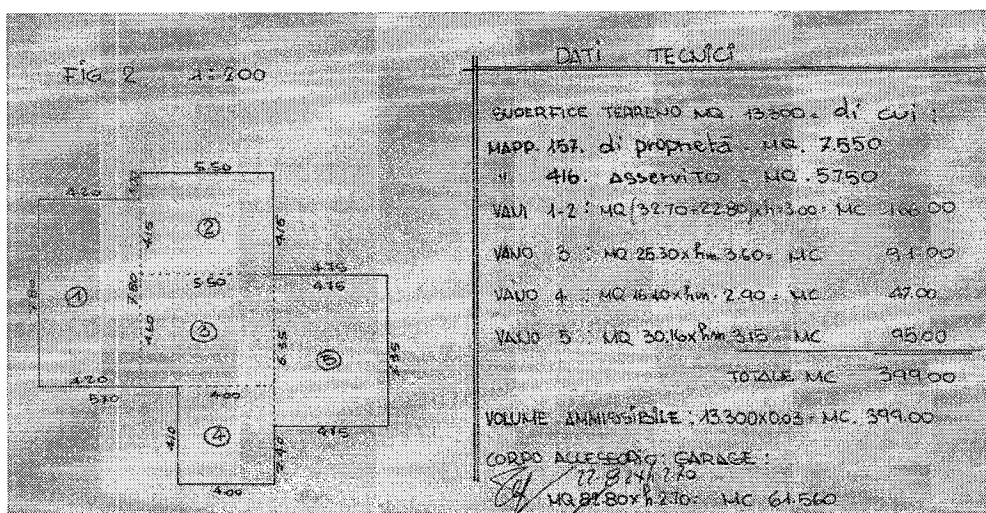
- Il livello più alto ha visto la realizzazione (in una porzione del sottotetto) di un vano (disimpegno) che conduce al terrazzo scoperto (non autorizzato) ricavato mediante apertura nella falda di copertura.

❖ **Difformità di tipo C:**

- Le quote del terreno circostante [cfr. (+0.30); (+1.90)] risultano minori rispetto al progetto; così facendo sul manufatto sono state realizzate **NUOVE** aperture ESTERNE (porte, finestre) ad Ovest, a Sud ed a Nord.
- La rampa che dà accesso al garage è ruotata di 90° rispetto ai punti cardinali.



Estratto progettuale: mappali



Estratto progettuale: calcolo aree e volumi



- ❖ **Superficie COPERTA** (SIGNIFICATO: Si definisce «**superficie coperta**» (Sc) la **superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra**, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti).
- ❖ **Superficie LORDA di pavimento (SLP)** (SIGNIFICATO: E' la somma delle **superfici dei singoli piani della costruzione comprese entro il perimetro esterno delle pareti di ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani scala, vani ascensore, ecc.), rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico**.
Esempio:
 Se si avesse un Indice di **0,50 mc/mq x 1000 mq (la superficie dell'area di un lotto) = 500 mc. Considerando un'altezza di 3 m, si potrebbe costruire: 500 mc/3 m = 166 mq circa; questa sarebbe la SLP a disposizione.**

Per quanto sopra:

L'applicazione della L.R. Lazio n.7 del 18 luglio 2017 (Disposizioni per Rigenerazione urbana e per il Recupero edilizio) presupporrebbe la "DOPPIA CONFORMITÀ" che, nel caso in esame non sussiste poiché all'epoca dell'abuso le cubature in più non erano conformi alla normativa dell'epoca.

PERTANTO, benché l'abuso sia stato realizzato [in fase di costruzione, nell'intervallo **temporale 1979÷1981**] in epoca ANTECEDENTE l'entrata in vigore del PTPR [PTPR Lazio: **2007**- Sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, è stato pubblicato il Piano Territoriale Paesistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, che ha pertanto acquisito efficacia. Il PTPR approvato subentra a quello adottato con **deliberazioni di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007**, entrambe pubblicate sul BUR del 14 febbraio 2008, n. 6, supplemento ordinario n. 14, e sostituisce i Piani Territoriali Paesistici. Analogamente, non è più in vigore il regime di disciplina paesaggistica prevista dall'art. 21 della L.R. 24/1994 ad esplicitazione del quale era stata emessa la direttiva n. 1056599 del 3 dicembre 2020.], una eventuale ed ipotetica richiesta di SANATORIA (dei suddetti incrementi di superfici e di volumi), non è praticabile.

In conclusione:

1) IL progetto approvato con Concessione Edilizia NON è completamente difforme dall'opera realizzata bensì risulta PARZIALMENTE difforme; in gergo matematico si può dire che il "PROGETTATO" è **contenuto** nel "REALIZZATO" (cfr. "insiemi" e "sottoinsiemi");

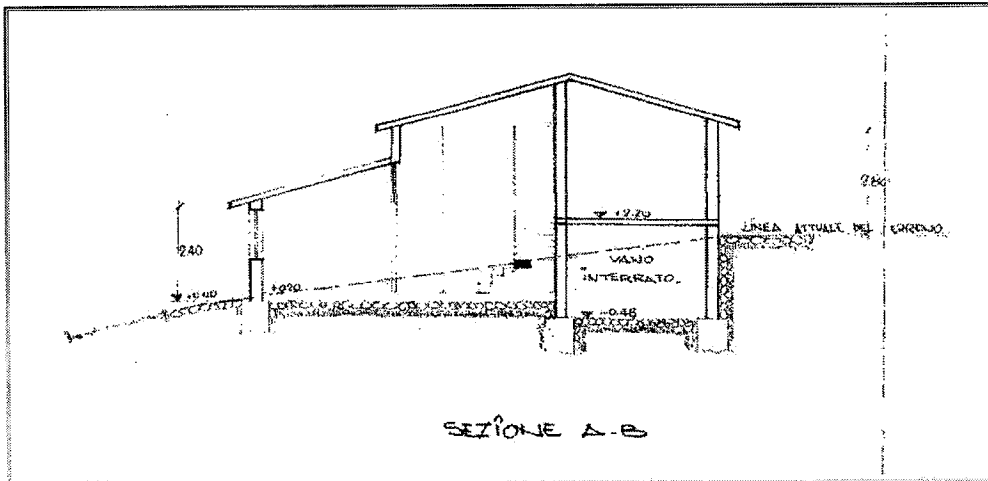
2) Nel progetto la quota del pavimento del garage risulta: **-0.48m**; nella realtà, invece, la rampa supera un dislivello di oltre 2metri. QUESTA realtà, però, trova legittimazione nella relazione a firma del Tecnico Progettista (Geom. Benedetto PALUMBO) **ed allegata alla presente**: in data 11 e 12 novembre 1978, tale Geometra redigeva due relazioni (allegate) di cui quella protocollata il giorno 13 novembre 1978 riportava la "VARIANTE" in forma testuale al garage: "completamente INTERRATO" e quindi non più a quota: **-0.48m**.

3) Nel progetto le quote del terreno variano tra **0.00m** e **+1.90m**; nella realtà, invece, la quota è variabile tra **0.00m** e **+0.60m**.

4) In pratica nel momento della realizzazione, l'altezza dei pannelli murari resistenti (fermo restando la quota di GRONDA) sono stati estesi in verticale verso il basso dando origine a delle facciate più grandi; nel contempo le fondazioni sono state realizzate a quote inferiori a quelle di progetto dando origine ad un piano



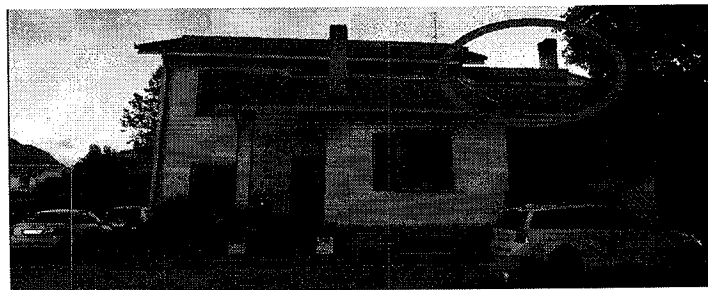
INTERRATO e ad un ampliamento (l'attuale soggiorno occupa tanto la superficie che nel progetto era destinata al garage, quanto la superficie abusivamente ampliata al piano terra).



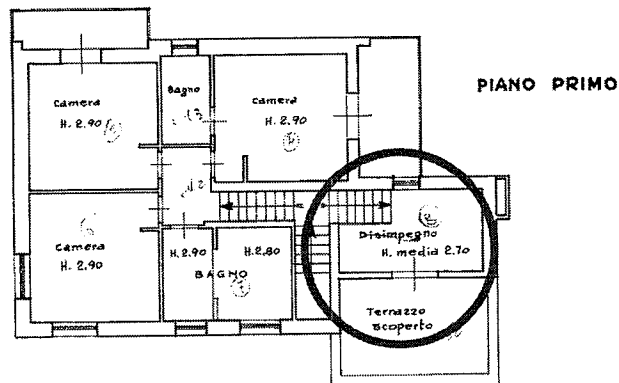
5) I nuovi VOLUMI **extra-progetto**, comunque, sono situati verso l'esterno e quindi sono **"sopprimibili urbanisticamente"** in fase di futuro RIPRISTINO in conformità del progetto autorizzato.

Soluzioni tecnico-amministrative ipotizzate dallo Scrivente C.T.U.

- ✚ Demolizione parziale di alcune pareti interne dei vani laterali abusivi situati al piano terreno verso OVEST e di una piccola porzione del tetto a falde; chiusura di portoni e finestre abusivi (vds. ricadenti nei poligoni, campiti con retinatura marrone, sulle fotografie delle pagine seguenti), PREVIO ISTANZA DI **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**;
- ✚ Chiusura del terrazzo scoperto al piano superiore con ripristino della soluzione di continuità della falda del tetto verso SUD:



ripristinando dunque il sottotetto a scapito del disimpegno:



- ✚ Riempimento TOTALE del piano interrato con materiale inerte e chiusura finestrate a nastro e porte di intercomunicazione, previo realizzazione di canalizzazioni per VENTILAZIONE naturale (per garantire la durabilità delle strutture oscurate), OPPURE (considerando i volumi interrati come non rientranti nel computo della volumetria): riempimento parziale del piano interrato (con rialzo della quota del pavimento) al fine di trasformare l'uso dei vani dall'attuale a CANTINE- DEPOSITI, ECT.);
- ✚ Interclusione del volume abusivo (fuori terra) al piano terra mediante chiusura dei vani porta interni, realizzazione di tramezzature, chiusura di vani porta e finestre;
- ✚ Implementazione (con apporto di terreno) delle previste e precedenti quote del terreno (piano quotato ed a curve di livello) di cui al progetto approvato;
- ✚ Il volume del garage, invece, potrà sussistere poiché legittimato dalle relazioni del Progettista, anche se la rampa andrà resa congruente, al reale orientamento (NORD), nella pratica edile futura;
- ✚ Ovviamente tutte le pareti che vedranno addossato a sé il terreno di riporto (necessario per ripristinare lo stato dei prospetti del vecchio progetto) saranno opportunamente **consolidate** (in termini di resistenza meccanica per essere idonee a sopportare la spinta del terreno e le eventuali azioni delle pressioni neutre dovute alle acque meteoriche a monte generabili nel nuovo terrapieno) ed **accessoriate** a monte (con cunette alla francese, drenaggi, impermeabilizzazioni, ect.).
- ✚ Adeguamento strutturale (statico e sismico) del fabbricato considerando la **reale** quota dello "ZERO SISMICO" con riferimento tanto alla struttura di fondazione quanto alla struttura in elevazione.

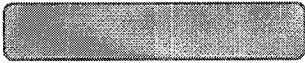
Tale soluzione è fattibile stante:

- a) La nostra esperienza ultradecennale nel campo:
 - Del monitoraggio strutturale di edifici dissestati;
 - Della progettazione dei consolidamenti strutturali dei manufatti in muratura ed in cemento armato;
- b) La pluriennale e consolidata storia, in edilizia, delle DEMOLIZIONI CONTROLLATE (cfr. ad es. l'attività della Società ~~XXXXXXXXXX~~,

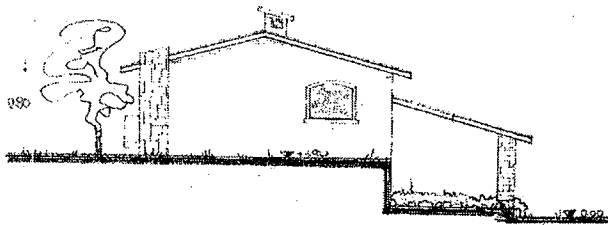




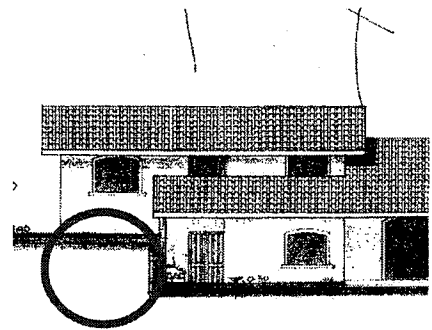
LEGENDA:



VOLUMI (fuori terra) EXTRA-PROGETTO.



PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO FRONTALE

In pratica il piano rialzato (di cui al vecchio progetto) possedeva delle fondazioni (zona cerchiata in rosso) a quota maggiore rispetto alla quota di quelle del piano terra.

Ovviamente, per ripristinare il fabbricato allo stato del progetto autorizzato, non si può traslare verticalmente tali fondazioni ma, bensì, si può intercludere tali volumi abusivi.



Facciata a NORD



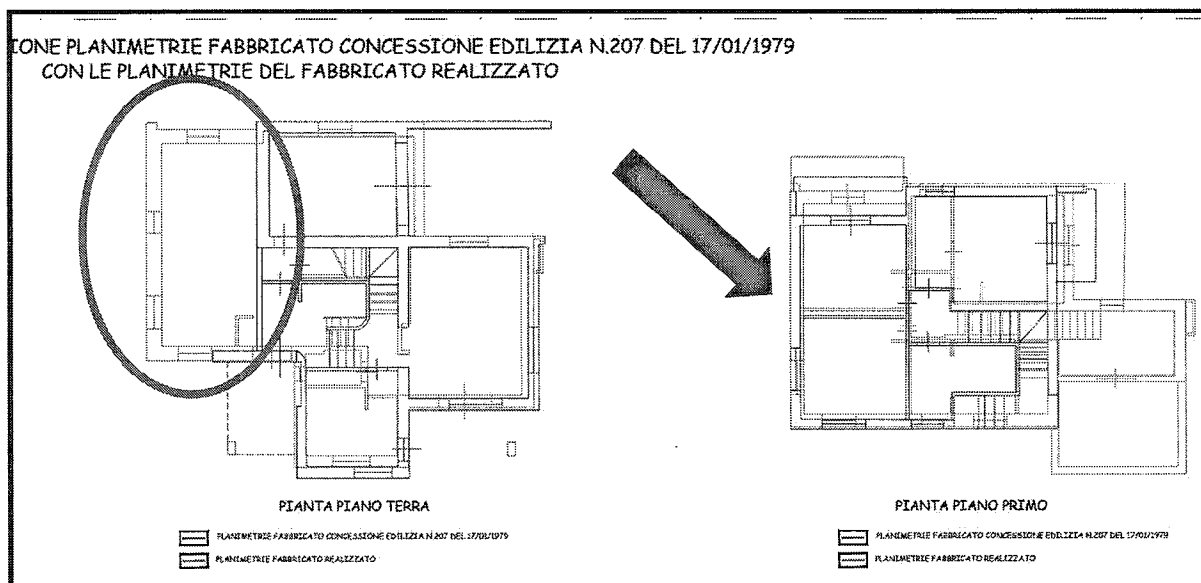
LEGENDA:



VOLUMI (fuori terra) EXTRA-PROGETTO.



Screenshot dalla Relazione del CTP (pag.41^di 41) datata 17/10/2022:

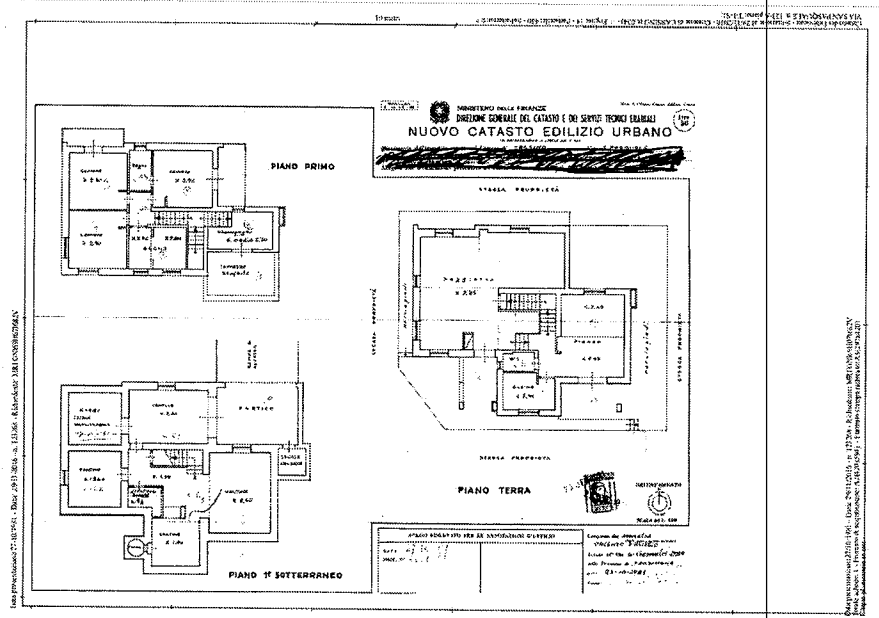
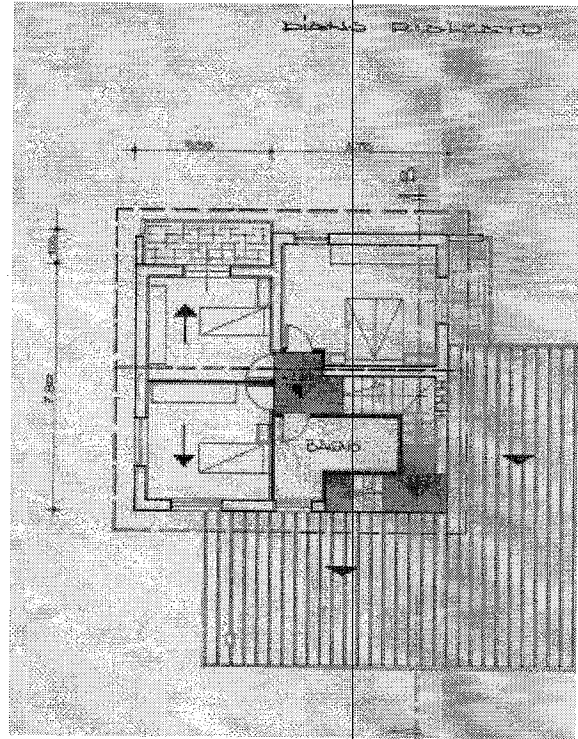
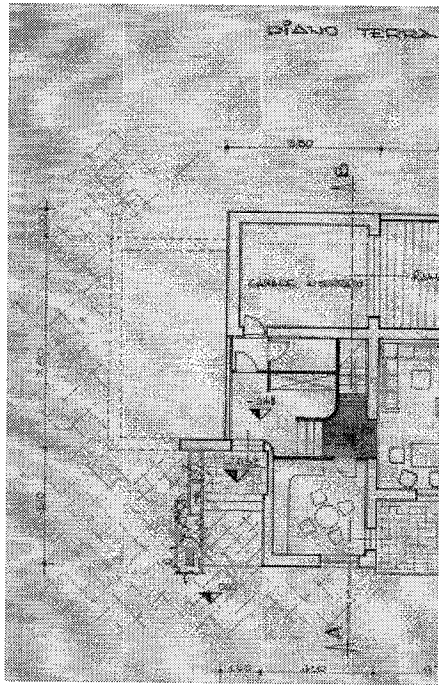


Controdeduzione dello Scrivente C.T.U.:

Osservando tale disegno ci si può domandare: "Se non ci fossero le murature (al piano sottostante) indicate dall'ellisse di colore AZZURRO, come farebbe a sostenersi (nel vuoto e sotto l'effetto della FORZA DI GRAVITÀ) la zona (al piano SOPRASTANTE) indicata dalla freccia di colore VERDE?"

È ovvio PERTANTO che nel progetto (vds. figg. segg.) LA ZONA CON MURATURE TRATTEGGIATE (al piano terra), lascia intendere la presenza (e la necessità statico-funzionale) di FONDAZIONI ALTIMETRICAMENTE SFALSATE (a quota maggiore di quelle del resto del fabbricato) che servono "a fondare" (appunto) le murature delle due camerette situate al piano soprastante (piano rialzato):





Cassino, 09 novembre 2022.

IL C.T.U.
(dott.ing.ten. Gino MARTONE)



- Stralcio Concessione edilizia:



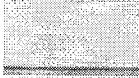

Prima dell'inizio dei lavori di scavo la S. V. è tenuta a provvedere alla esecuzione di un sistema di scavo sicuro in base alla natura del terreno.

- Stralci doc.ne ufficiale Regione Lazio:


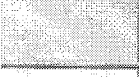
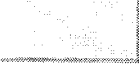
Stralcio Tavole del PTPR Lazio





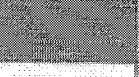



Sistema del Paesaggio Naturale

| | | |
|---|---------------------------------------|--|
|  | Paesaggio Naturale | |
|  | Paesaggio Naturale di Continuità | |
|  | Paesaggio Naturale Agrario | |
|  | Coste marine, lacuali e corsi d'acqua | |

Sistema del Paesaggio Agrario

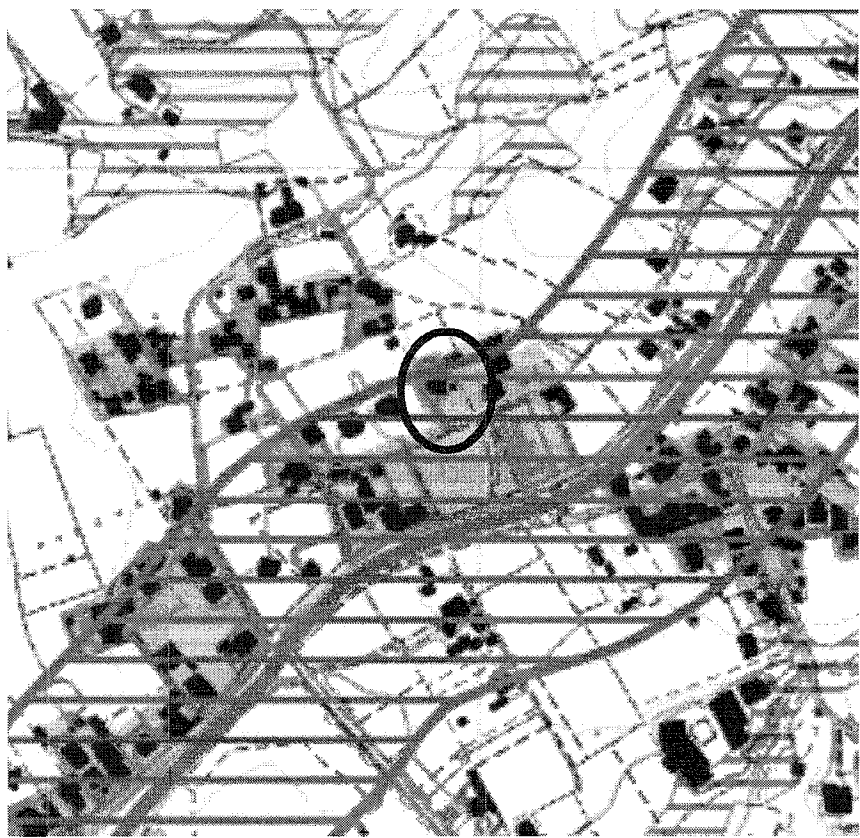
| | | |
|---|---------------------------------------|--|
|  | Paesaggio Agrario di Rilevante Valore | |
|  | Paesaggio Agrario di Valore | |
|  | Paesaggio Agrario di Continuità | |

Sistema del Paesaggio Insediativo

| | | |
|---|---|--|
|  | Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto | |
|  | Parchi, Ville e Giardini Storici | |
|  | Paesaggio degli Insediamenti Urbani | |
|  | Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione | |
|  | Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso | |
|  | Reti, Infrastrutture e Servizi | |



Stralcio Tavole del PTPR Lazio



Ricognizione delle aree tutelate per legge
art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004

| | | | | |
|-------------------------------|--|----------|---|------------|
| Beni ricognitivi di legge | | a058_001 | a) protezione delle fasce costiere marittime | art. 34 |
| | | b058_001 | b) protezione delle coste dei laghi | art. 35 |
| | | c058_001 | c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua | art. 36 |
| | | d058_001 | d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m. | art. 37 |
| | | f058_001 | f) protezione dei parchi e delle riserve naturali | art. 38 |
| | | g058_001 | g) protezione delle aree boscate | art.39 NTA |
| | | h058_001 | h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico | art. 40 |
| | | i058_001 | i) protezione delle zone umide | art. 41 |
| | | m058_001 | m) protezione delle aree di interesse archeologico | art. 42 |



Stralcio Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7.

Sono escluse dal campo di applicazione della legge:

- le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità;
- i parchi regionali ad eccezione delle zone classificate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani.
- le aree agricole ad eccezione delle zone classificate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani o paesaggio degli insediamenti in evoluzione. A prescindere dal paesaggio del PTPR nelle zone agricole urbanizzate sono comunque consentiti gli interventi di ampliamento del 20% degli edifici residenziali e gli interventi diretti di cui all'articolo 6 della legge finalizzati alla sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione e premialità del 20% senza alcun cambio di destinazione d'uso.
- viene incentivata la partecipazione civica nei processi di rigenerazione urbana, ed è promosso il ricorso a progetti sperimentali per la rigenerazione urbana volti all'innovazione ed all'attuazione di particolari forme di economia circolare oltre che all'inclusione sociale.

Stralcio NTA del PTPR LAZIO 2021:

| 3 | Uso residenziale | Attenta politica di localizzazione e insediamento Conservazione delle tipologie edilizie tradizionali |
|------------|--|---|
| 3.1 | Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20% | Consentito il recupero nonché l'adeguamento igienico-sanitario nei limiti del 5% per massimo 50 mq. e di spazi pavimentati esterni esistenti, con esclusione di aumenti di superfici esterne coperte. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co. 1 lettera d) del DPR 380/2001 e per gli adeguamenti funzionali, la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sul rapporto funzionale e spaziale con il paesaggio circostante e documentare le opere di miglioramento della qualità paesaggistica previste nel progetto da realizzare contestualmente agli interventi. |
| 3.2 | costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3c.1 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/2001. | Non consentita. |
| 3.3 | installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee (art. 3 c. 1 lett. e. 5 DPR 380/2001) | È consentita esclusivamente la realizzazione di piccole serre, di cui alla l.r. 34/1996, di superficie inferiore a 20 mq e/o di piccoli gazebi a servizio della residenza. |

Stralcio Normativa: Accertamenti di compatibilità paesaggistica

Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs 42/2004, ha introdotto all'art. 146, comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico.



Per "opere" eseguite in assenza/differmità da autorizzazione paesaggistica è stabilito l'obbligo della rimessione in pristino. **Tuttavia**, è previsto (art. 167, comma 4) che possa essere accertata la compatibilità paesaggistica di tali opere esclusivamente nei seguenti casi:

per i lavori, realizzati in assenza o differmità dall'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;**

per l'impiego di materiali in differmità dall'autorizzazione paesaggistica;

per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Con il "Protocollo d'Intesa siglato il 18/12/2007 tra Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio" all'art. 3 sono stati specificati e dettagliati i termini indicati dall'art. 167 c. 4, lettera a), del Codice come segue:

per "**lavori**" si intendono "gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati";

per "**superfici utili**" si intende "qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione". Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso;

per "**volumi**" si intende "qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse **EMERGENTE** dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici".

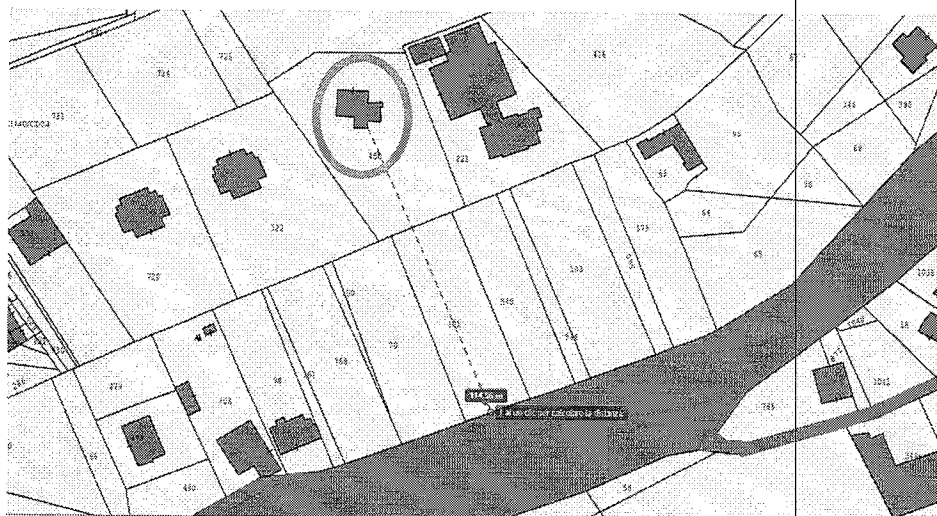
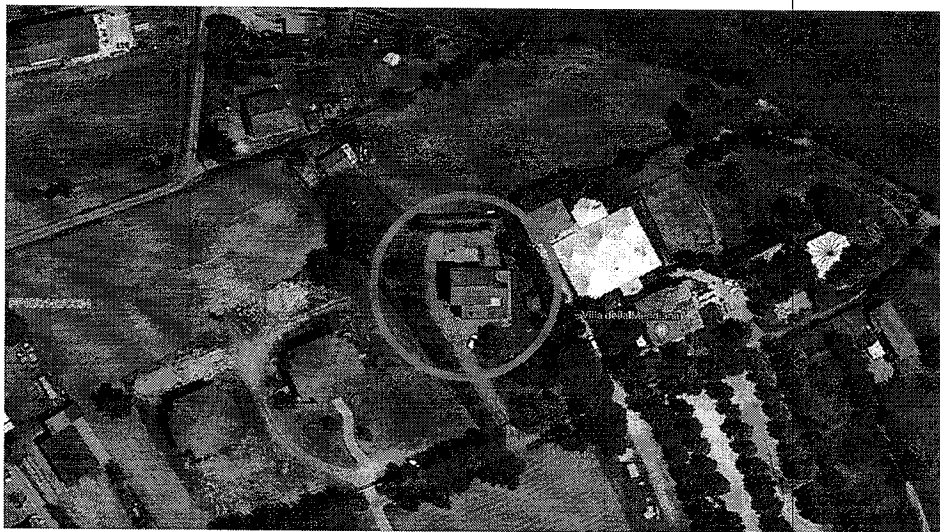
INTERVENTI NON ASSOGGETTATI AD ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

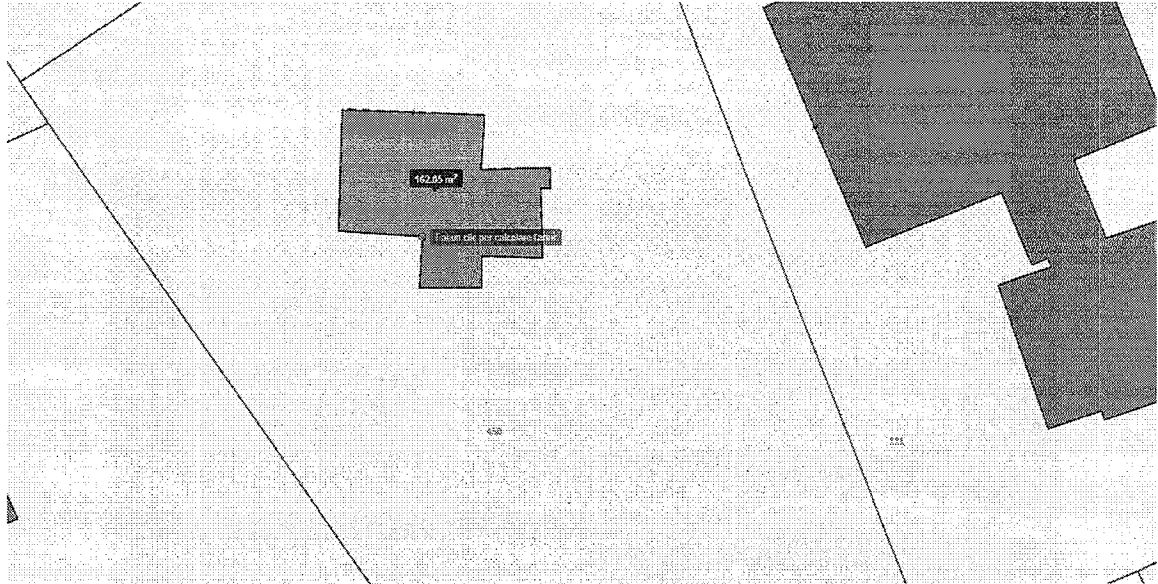
A seguito dell'entrata in vigore del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" sono stati individuati gli interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica, elencati nell'Allegato A.

La Circolare applicativa n. 42 del 21.07.2017 della Direzione generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del MIBACT ha chiarito che tali interventi "irrilevanti", anche se eseguiti prima dell'entrata in vigore del DPR 31/2017, non sono soggetti ad accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del d.lgs. 42/2004 e per essi non è applicabile il regime sanzionatorio previsto.



Da Mappe catastali





Superficie coperta (dal catastale)= 162mq, circa.

N.B. Per ogni fabbricato, la superficie coperta è UNA ed UNA SOLA.

PROSPETTO SUD.

DAL CATASTALE:

DAL PROGETTO (piante):

ALLE FOTOGRAFIE DEL 2016/2017:

DAL PROGETTO (prospetti):



RELAZIONI DEL Progettista (Geom. Benedetto PALUMBO) risalenti al 1978.

16h/bis

4-7

14589

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
CASSINO

(UFFICIO TECNICO)

Il sottoscritto geom. Benedetto Palumbo, nell'qualità di tecnico dei coniugi ~~XXXXXXXXXXXX~~, in riferimento alla richiesta verbale relativa all'istanza del 21-9-78 prot. 14589, fa presente:

A) "Pendenze del terreno", le quote riportate nel progetto sono quelle effettive del piano di campagna;

B) "Falde del tetto", nella pianta del piano rialzato i due triangoli marcati più scuro, stanno a rappresentare la falda unica del tetto;

C) "Garage interrato", tale garage verrà realizzato completamente interrato con relativa rampa di accesso;

D) "Terreno di proprietà e terreno asservito", il terreno di proprietà della Ditta, è riportato al foglio 14 mappale 157 con una superficie di mq. 7550, mentre il terreno asservito è riportato allo stesso foglio e al mappale 416 con una superficie di mq. 5750.-

Inoltre il soprascritto allega alla presente una breve relazione tecnica riferita alla costruzione, altre e due copie dei disegni di progetto con le modifiche richieste.-

Cassino, 12-11-78

Con osservanza
[Signature]



sarà inoltre provvisto di impianto idrico sanitario,
elettrico, di riscaldamento e fognante.

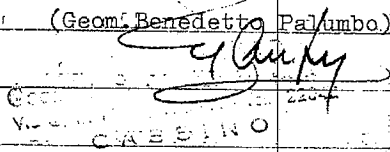
L'impianto fognante sarà realizzato come previsto
dalla legge, e cioè con fossa biologica e successiva
dispersione dei liquidi mediante pozzi assorbenti.

Tutta la costruzione sarà realizzata tenendo presen-
te le buone norme tecniche.

Cassino 11 novembre 1978

Il Tecnico

(Geom. Benedetto Palumbo)



CASSINO

FINE ALLEGATI.

MARTONE ING. GINO

19



