

TRIBUNALE di VASTO

OGGETTO: Causa Civile N. [REDACTED] – [REDACTED] contro [REDACTED] +



Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. SPADANO Francesco

Via A. Vespucci, 26 - San Salvo (CH)

Tel./Fax 0873/802281 – Mail francesco.spadano@geopec.it - P.I. 01559520695

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Tribunale di Vasto – Causa Civile N. [REDACTED] – [REDACTED] contro [REDACTED] + [REDACTED]

Giudice Dott.ssa Maria Elena Falaschini

1 - PREMESSA.

Il sottoscritto Geom. Francesco Spadano, nato a [REDACTED] il [REDACTED] con Studio Tecnico alla Via A. Vespucci N. 26, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Chieti con il N. 1140, nominato C.T.U. nella causa di cui all'oggetto, dopo aver prestato giuramento, ha ricevuto incaricato di:

" previa determinazione della consistenza attuale dei cespiti in comunione, attribuisca ad ogni parte la corrispondente quota determinata in porzioni fisiche (in natura) in proporzione alle rispettive titolarità, redigendo all'uopo progetto divisionale dei beni oggetto di divisione ".

A seguito di comunicazione alle parti, il sottoscritto ha espresso

Sopralluogo in data 10/02/2023. Presenti i Sig.ri:

- 1) Geom. [REDACTED] (C.T.P. [REDACTED].);
- 2) Geom. [REDACTED] (C.T.P. [REDACTED].).

Durante il sopralluogo, dopo avere dato lettura dl quesito, il sottoscritto C.T.U. ha esperito ricognizione dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi.

Riferito quanto sopra, di seguito la risposta al quesito posto.

2 - IL QUESITO.

2.1 - Descrizione dei Luoghi.

Gli immobili di sui si tratta sono siti in agro del Comune di Vasto.

Vasto è un comune italiano di 41.474 abitanti (dato ISTAT 31.08.2018) della provincia di Chieti in Abruzzo. È il 7° comune più popolato della regione e il 2° della provincia, oltre che comune capofila della Costa dei Trabocchi e del comprensorio del Vastese.

Il comune di Vasto geograficamente si divide nel nucleo storico, nel quartiere Sant'Antonio a sud, la villa comunale e lo Stadio Aragona, il Quartiere Sant'Onofrio-Cimitero, il Quartiere Salesiani-Ospedale, e il Quartiere Incoronata.

Il terreno di cui si tratta è posto in direzione Sud, partendo dal capoluogo, in località “Monte Vecchio”, su strada denominata Via Vilignina 1.

La zona è caratterizzata da terreni collinari dediti soprattutto alla coltivazione agricola. Presenti pochi edifici, prevalentemente unifamiliari.

2.2 – I beni oggetti di divisione.

Gli immobili oggetto di divisione sono due terreni (un terreno diviso in due particelle catastali), individuabili catastalmente al F. 42 partt. 206 e 208, della superficie complessiva di mq. 24.520,00.

I terreni di cui si tratta, declivano in direzione Nord-Ovest fino a raggiungere la strada Vilignina 1, attraverso la quale sono comodamente raggiungibili con vetture.

La destinazione urbanistica dei terreni di cui si tratta è la seguente:

Foglio: 42
Particella: 206

Categoria	Zona	Sup. Catastale	Sup. Interessata	Percentuale
PRG	ZONA D8 - turistico ricettiva di nuovo impianto	14.410,00 m ²	14.294,48 m ²	99,20 %
Vincoli	Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità - Stato Attivo	14.410,00 m ²	12.022,30 m ²	83,43 %
Vincoli	Microzonazione sismica_Unità geologiche Continentali - Depositi di Frana (Olocene-attuale)	14.410,00 m ²	14.410,00 m ²	100,00 %
Vincoli	Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità - Stato Quiescente	14.410,00 m ²	2.387,70 m ²	16,57 %
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Elevato P2	14.410,00 m ²	2.451,92 m ²	17,02 %
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Rischio Moderato C1	14.410,00 m ²	2.451,92 m ²	17,02 %
Vincoli	Piano Regionale Paesistico 2004 - Trasformazione a Regime Condizionata D	14.410,00 m ²	14.410,00 m ²	100,00 %
Vincoli	VINCOLI_EDILIZI	14.410,00 m ²	29,94 m ²	0,21 %
Vincoli	VINCOLO_IDROGEOLOGICO	14.410,00 m ²	14.399,61 m ²	99,93 %

Categoria	Zona	Sup. Catastale	Sup. Interessata	Percentuale
PRG	ZONA D8 - turistico ricettiva di nuovo impianto	10.110,00 m ²	9.542,48 m ²	94,39 %
Vincoli	Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità - Stato Attivo	10.110,00 m ²	8.523,19 m ²	84,30 %
Vincoli	Microzonazione sismica_Unità geologiche Continentali - Depositi di Frana (Olocene-attuale)	10.110,00 m ²	10.110,00 m ²	100,00 %
Vincoli	Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità - Stato Quiescente	10.110,00 m ²	1.586,81 m ²	15,70 %
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Elevato P2	10.110,00 m ²	2.051,36 m ²	20,29 %
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Rischio Moderato C1	10.110,00 m ²	1.648,94 m ²	16,31 %
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Rischio Elevato C3	10.110,00 m ²	402,43 m ²	3,98 %
Vincoli	Piano Regionale Paesistico 2004 - Trasformazione a Regime Condizionata D	10.110,00 m ²	10.110,00 m ²	100,00 %
Vincoli	VINCOLO_IDROGEOLOGICO	10.110,00 m ²	10.094,24 m ²	99,84 %

RIFERIMENTO ALLE NORME TECNICHE

PRG	Zona	Norma tecnica
PRG	ZONA D8 - turistico ricettiva di nuovo impianto	Art. 111- ZONA D8 - Turistico ricettiva di nuovo impianto
Vincoli	Piano Regionale Paesistico 2004 - Trasformazione a Regime Condizionata D	PRP - Trasformazione a Regime Condizionata D
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Rischio Elevato C3	
Vincoli	Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità - Stato Quiescente	
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Elevato P2	PAI_C2 = Piano Assetto Idrogeologico_Classe2
Vincoli	VINCOLI_EDILIZI	TIBERO GINO - GALANTE A. COMUNE DI CASALBORDINO
Vincoli	VINCOLO_IDROGEOLOGICO	
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Rischio Moderato C1	
Vincoli	Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità - Stato Attivo	
Vincoli	Microzonazione sismica_Unità geologiche Continentali - Depositi di Frana (Olocene-attuale)	

L'attività edilizia è così disciplinata nel vigente P.R.G. (N.T.A. adottata con Delibera di C.C. n.87 del 23/10/2007 - modificata in esecuzione delle delibere di C.C. nn. 16-25-37-83-113/2009 e nn. 6-10-18-25-28-40-44-63/2010 (osservazioni), approvata con deliberazione di C.C. n. 23 del 25.03.2013 - pubblicata sul BURA n. 16 del 24.04.2013)

Art. 111- ZONA D8 - Turistico ricettiva di nuovo impianto.

- **Usi principali:**
4.4- alberghi, ostelli, pensioni

- **Usi complementari:**
3.2 – pubblici esercizi
- **Modalità d'intervento:**
Intervento indiretto
- **Tipi d'intervento:** MO –Manutenzione Ordinaria
MS – Manutenzione Straordinaria
RC – Recupero e risanamento conservativo
RS - Restauro
RE – Ristrutturazione edilizia
NC – Nuova Costruzione

- **Regole per l'intervento:**

Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. L'edificazione nelle zone D8 si attua con i seguenti parametri:

- **Sun** superficie utile netta Q 0,26 mq/mq di superficie territoriale
- **H L** 7,50 mt.
- **Dc** R 5 ml
- **Df** R 10 ml
- **Ds M** 10 ml
- **P3** parcheggi di pertinenza R _ di Su
- **P4** Un posto esterno per ogni posto letto.
- **Ip** indice di piantumazione R 30 alberi/Ha
- **Sp** superficie permeabile R 0,20 Sf

In ogni progetto unitario di intervento, la superficie fondiaria di concentrazione delle volumetrie non potrà superare il 50% della superficie territoriale, mentre il rimanente 50% della superficie dovrà essere ceduto al Comune a titolo gratuito secondo apposita Convenzione da stipulare tra le parti.

Le aree da cedere,previo accordo con l'Ufficio Urbanistica prima della presentazione del piano attuativo, dovranno essere collocate in modo che siano contigue e direttamente accessibili da strade o spazi pubblici e comunque secondo le indicazioni che l'Amministrazione si riserva di stabilire.

Nella progettazione della lottizzazione e nella conseguente delimitazione delle aree di uso pubblico, si dovrà tener conto delle aree già cedute o da cedere al Comune in altre lottizzazioni contigue in base agli interventi già approvati.

In assenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RS, RE.

- **Prescrizioni procedurali**

L'intervento indiretto si esplica attraverso fasi previste dall'art. 20 della LUR n.18/83 nel testo in vigore.

I comprensori possono attuarsi mediante la formazione del comparto (art. 26 del LUR n.18/83 nel testo in vigore).

Prima di procedere con la proposta di divisione, si ritiene doveroso porre l'attenzione su quanto evidenziato.

Preliminarmente, si tiene ad evidenziare che la zona in cui i terreni sono posti, pur risultante di interesse, anche di pregio per alcuni tipi di colture (es. uliveti – non presente nel caso che ci impegna), a mero giudizio dello scrivente, nel breve, difficilmente potrà essere oggetto di interesse per interventi edilizi, specie se compatibili con le finalità e gli indirizzi del piano.

In ogni caso, una eventuale ipotesi edificatoria, a meno di modifiche all'attuale strumento urbanistico, non può prescindere da una progettazione unitaria.

Risulta quindi evidente che, nel caso in cui si desideri utilizzare per finalità edificatorie i terreni di cui si tratta, a meno che non intervengano modifiche alle attuali norme, sarà necessario, in ogni caso, "mettere tutto insieme" e procedere ad una progettazione unitaria.

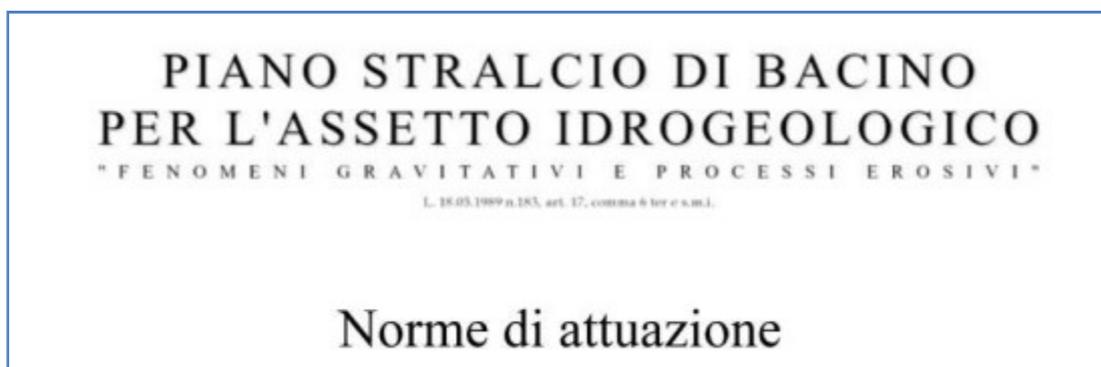
Queste le ragioni per cui lo scrivente ritiene utile far riflettere su una proposta divisionale che prescinda dal frazionamento in quote fisiche ma che, ove possibile e ove di interesse, preveda la possibilità di scioglimento della comunione anche mediante conguaglio.

Ad ogni modo, in ossequio al mandato ricevuto, si propone quanto segue:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO PROPRIETA' E SUPERFICI						
Prog.	F. 42 - Part. 206 + 208	Sup. Mq.	24.520,00	Divisione Superficie Spettante		Totale
	Proprietà	Quota di prop.	Sup. Spettante Mq.	Sup. Libera	Sup. con Vincoli	
1		1/2	12.260,00	10.009,00	2.251,00	12.260,00
2		1/4	6.130,00	5.004,50	1.125,50	6.130,00
3		83/497	4.094,84	3.343,01	751,83	4.094,84
4		21/253	2.035,16	1.661,49	373,67	2.035,16
	Verifica	1	24.520,00	20.018,00	4.502,00	24.520,00

Nell'eseguire il prospetto riepilogativo che precede, si è avuta cura di tenere conto anche dei vincoli edilizi presenti sulle aree interessate.

Nel dettaglio, oltre quanto già indicato in precedenza, si evidenzia che le aree interessate sono gravate dai seguenti vincoli:



TITOLO II - AREE DI PERICOLOSITÀ DA DISSESTI DI VERSANTE

“Capo III - Aree a pericolosità elevata Art. 17 - Disciplina delle aree a pericolosità elevata (P2) 1. Fermo restando quanto disposto agli art. 9 e 10 del precedente Capo I ed all’art. 14 del precedente CAPO II, nelle aree a pericolosità elevata P2 sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi nelle aree perimetrate a pericolosità molto elevata P3, di cui agli articoli 15 e 16 delle presenti norme, ed inoltre: a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla lettera d) dell’art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, che non comportino incremento del carico urbanistico, e gli interventi di recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio storico nelle forme consentite dagli strumenti urbanistici. b) la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell’art. 9 della Legge 122/1989, a condizione che non comportino aumento della pericolosità e/o del rischio, inteso quale incremento di uno o più fattori che concorrono a determinarlo, secondo la formulazione di riferimento contenuta nel DPCM 29.09.1998; c) gli interventi di edilizia rurale necessari per la conduzione aziendale consistenti: sub 1) nella nuova realizzazione di strutture di servizio, incluse quelle per le attività di trasformazione dei prodotti aziendali, e nuovi interventi abitativi destinati all’imprenditore a titolo principale non diversamente localizzabili nell’ambito dell’azienda agricola; sub 2) nella ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 30% del volume complessivo di ciascuno di essi; d) manufatti, strutture di assistenza, di servizio e per il ristoro, esclusivamente riferiti 2 Lettera così modificata dalla Deliberazione di Consiglio Regionale dell’Abruzzo 04 maggio 2010, n. 39/6 (B.U.R.A. 23 giugno 2010, n. 41 ordinario). PAI - Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi 15 ad attività per il tempo libero e la fruizione dell’ambiente, a condizione che si tratti di strutture mobili con misure di allertamento attivate; e) l’installazione di pannelli termici e/o fotovoltaici che non comportino la realizzazione di strutture in elevazione. 3 2. Lo Studio di compatibilità idrogeologica, di cui all’Allegato E alle presenti norme, è richiesto per tutti gli interventi di cui al comma precedente”.

Per questa ragione (anche e soprattutto a causa dei vincoli presenti e indicati) , la divisione in quote di proprietà corrispondenti, che debba, ovviamente, anche tenere conto dei vincoli esistenti oltre che dell’unica strada di accesso presente, risulta essere assai complessa.

La complessità deriva dal fatto che allo stato non è possibile utilizzare i terreni, separatamente, per finalità edificatorie e per il futuro, non sapendo se e come potrebbero cambiare le norme, non è possibile avere alcuna certezza.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha elaborato la proposta di divisione che meglio risulta nell’allegato grafico e che, al netto di eventuali arrotondamenti in sede di frazionamento, potrà essere corrispondente alle superfici ciascuno spettanti.

Nell’elaborato grafico allegato, la numerazione dei lotti ottenuti è stata resa corrispondente al quadro che precede che, opportunamente, meglio identifica anche le proprietà da attribuire.

4 - CONCLUSIONI.

Prima di concludere il sottoscritto tiene a ribadire che è utile una attenta riflessione sulla opportunità o meno di sciogliere la comunione attraverso la divisione fisica delle aree.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

A seguito dell'invio della bozza di C.T.U. alle parti, sono pervenute osservazioni da parte di:

- a) Geom. [REDACTED], per conto della [REDACTED];
- b) Avv. [REDACTED], per conto della [REDACTED] e [REDACTED];
- c) Geom. [REDACTED], per conto della [REDACTED].

Prima di procedere a dare risposta alle osservazioni pervenute, si ritiene doveroso ricordare che la divisione riguarda terreni che, allo stato, DEVONO essere considerati nell'insieme al fine di consentire interventi di edificabilità.

La divisione in lotti, allo stato, a mero giudizio dello scrivente, non è opportuna poiché il sito non consente immediata edificazione. Ove mai lo strumento urbanistico dovesse cambiare, non è detto che non venga confermato l'indirizzo di agire sempre attraverso "progettazioni unitarie" (e quindi rimettendo tutto insieme) o che il terreno, in toto o in parte, possa mutare la sua destinazione.

In sintesi, l'attuale frazionamento, certamente, rende impossibile un intervento edificatorio se non suffragato da progettazione unitaria e non offre alcuna certezza per il futuro.

Ciò ricordato, di seguito si procederà a dare compiuta risposta alle osservazioni pervenute, nel rispetto dei quesiti posti.

A) Osservazioni Geom. [REDACTED], per conto della [REDACTED];

L'osservazione pervenuta da parte del C.T.P. Geom. [REDACTED], in buona sostanza, evidenzia coerenza con quanto indicato dallo scrivente nella bozza di C.T.U.

Tuttavia, al paragrafo 3.0, pg. 3 di e, il C.T.P. chiede allo scrivente di specificare:

- A1) il valore complessivo del lotto nonché quello delle singole quote;
- A2) se la divisione, in misura proporzionale, consenta di conservare la potenzialità ed attuabilità edificatoria e se la divisione comporti una sensibile riduzione del valore.
- **Osservazione A1).**

Per quanto attiene all'osservazione di cui al p.to A1), pur comprendendone le ragioni, si evidenzia che trattasi di nuovo quesito che deve essere preventivamente ammesso dal Giudicante.

Il quesito posto, chiede che il C.T.U., con la propria proposta, “*attribuisca ad ogni parte la corrispondente quota determinata in porzioni fisiche (in natura) in proporzione alle rispettive titolarità*”.

- **Osservazione A2).**

La seconda osservazione in qualche maniera richiede, in buona sostanza, valutazioni circa l'opportunità della divisione.

Sul punto il sottoscritto ha già evidenziato il proprio pensiero sia al momento della redazione della bozza di C.T.U. che nella premessa che precede.

Ad ogni modo, si ritiene di poter meglio chiarire quanto segue:

- Il frazionamento in quote non determina di per se un “danno” alla potenzialità edificatoria che, però, resta vincolata e subordinata all'approvazione di una “**progettazione unitaria**”. Pertanto, che si proceda o meno al frazionamento, l'attuale strumento urbanistico, impone il ricorso allo strumento della progettazione unitaria per l'edificazione del lotto di cui si tratta. Certamente, sempre a giudizio dello scrivente, la divisione in lotti, pensando a finalità edificatorie, è in controtendenza rispetto all'attuale destinazione prevista dal vigente strumento urbanistico.

Altresì, ritiene lo scrivente che, la divisione in lotti di un terreno con potenzialità edificatoria, prima dell'approvazione della progettazione unitaria, possa determinare una riduzione dell'interesse commerciale da parte di un potenziale acquirente che si vedrebbe costretto ad agire non con una singola proprietà (pur se questa è rappresentata da una comunione) ma con diversi proprietari.

B) Osservazioni Avv. ██████████, per conto della ██████████ e ██████████;

L'osservazione pervenuta da parte dell'Avv. ██████████, chiede (comprensibilmente), di rendere contigui il lotto attribuibile alla ██████████ con quello attribuibile alla ██████████.

Tuttavia, l'osservazione non chiede di procedere richiesta di attribuzione congiunta da parte di due soggetti (infatti il CTP della ██████████ non loro chiede) ma di renderli contigui.

L'operazione, in ogni caso, è risultata tecnicamente possibile. Ovviamente, come per tutti gli altri lotti, oltre che per la precedente proposta (quella allegata alla bozza di C.T.U.), il sottoscritto ha avuto riguardo a dimensionare geometricamente i singoli lotti tenendo conto di quelle che

potrebbero gli spazi rimanenti al netto delle distanze dai confini, ipotizzando una edificazione diretta (cosa che, si ricorda, allo stato è esclusa dal vigente PRG).

Nell'ottica di una progettazione unitaria, non è detto (anzi a giudizio dello scrivente) è altamente improbabile (per non dire da escludere) che i lotti così creati possano restare inalterati.

Ad ogni modo, l'osservazione posta ha trovato un riscontro possibile che viene meglio rappresentata nel separato allegato grafico denominato "2° Proposta di Divisione".

C) Osservazioni Geom. [REDACTED], per conto della [REDACTED];

L'osservazione pervenuta da parte del Geom. [REDACTED], chiede (anche in questo caso comprensibilmente), di "riconsiderare" nel progetto di divisione, il valore venale dei beni oggetto di divisione, e questo in ragione del fatto che, preclusa la possibilità edificatoria ne resterebbe solo quella agricola.

Sul punto si ritiene di riferire quanto segue.

Il lotto di terreno (nella sua interezza), è collocato tutto nella stessa zona.

Ora, il quesito posto chiede di dividere in "*porzioni fisiche (in natura) in proporzione alle rispettive titolarità*".

A questo punto, si ritiene utile evidenziare che trovare una soluzione che, in larga misura, consenta di attribuire a ciascuno la quota proporzionale spettante sia sulla porzione edificabile che sulle aree sottoposte a vincoli, è stata cosa assai complessa, data la conformazione del lotto. Ipotizzare anche una ulteriore divisione dell'area ove sono posti gli ulivi, a mero giudizio dello scrivente, sarebbe di nocumento.

Certamente, da un punto di vista agricolo la presenza di ca. 100 piante di ulivo incide sul valore del sito (agricolo) ma, si ritiene altrettanto certamente, che la divisione fisica (come già detto, sempre a giudizio dello scrivente, inopportuna), di un'area edificabile (sottoposta a progettazione unitaria), non può essere condizionata dalle modeste (in relazione al valore complessivo dell'area edificabile) differenze di valore date dalla presenza delle piante di ulivo cui ci si riferisce.

Ove si ritenga necessario che questo avvenga, il sottoscritto ritiene che, per non frazionare ulteriormente (e inutilmente) il sito edificabile, sia consigliabile procedere attraverso una delle due seguenti possibilità;

- 1) Stima del valore della piante di ulivo e conseguenti conguagli in danaro;
- 2) Espianto e spostamento della proporzionale quota di ulivi spettanti, sui singoli lotti, a spese comuni (sempre in proporzione).

- CONCLUSIONI.

In conclusione, si ritiene preliminarmente e principalmente di richiamare l'attenzione sulle conclusioni già riportate nella bozza di CTU sottoposta alle osservazioni (pg. 6 e 7).

Si ribadisce che la divisione in lotti, di un sito sottoposto a progettazione unitaria, appare in "controtendenza" rispetto a quanto richiesto dallo strumento urbanistico che impone una "progettazione unitaria".

Ovviamente, è imposta la progettazione unitaria e non la comunione, pertanto, la cosa è possibile anche se, maggiori sono o saranno i proprietari da "mettere d'accordo" nella progettazione unitaria, maggiori saranno le difficoltà di addivenire a un progetto definitivo che deve essere sempre sottoposto al vaglio dell'Amministrazione Comunale.

Vista la "particolare" situazione, specie auspicando soluzioni che vedano la possibilità di ridurre il numero dei proprietari (es. vendita di quote e/o attribuzione congiunte), il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico ricevuto.

San Salvo, li 07/04/2023

Geom. Francesco Spadano

