

STUDIO CARETTO
GEOM. Caretto Pietro
Via S.Perrone, 6
73100 – Surbo (LE)
Tel.: 333.8156382
PEC:
studiocaretto@pec.it

TRIBUNALE DI LECCE**SEZIONE CIVILE****R.G.N. 5758/2017****Giudice Dott.ssa Elena DI NOI**

Vertenza promossa da:

[REDACTED]

*con l'Avv. Oronzo CARROZZINI**contro*

[REDACTED]

non costituito

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**D'UFFICIO INTEGRATIVA**

Il sottoscritto Geom. Pietro CARETTO, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecce con il n. 3438, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe a seguito di nomina in data 22/06/2023 da parte dell'Ill.mo Giudice, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio integrativa in ordine alla richiesta di chiarimento da Egli formulato in occasione dell'udienza svolta in data 22/11/2023:

“Dispone che il CTU, Geom. Caretto, chiarisca, entro gg. 30 dalla comunicazione della presente ordinanza, se i rilevati abusi siano o meno



sanabili.”

Il sottoscritto CTU, accertato, a seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi relativi al garage – deposito oggetto del contenzioso, costituiti dalla Concessione Edilizia n. 108 del 28.12.1979 e Licenza Edilizia n. 216, prot. n. 4668, del 23.12.1976, rilasciati [REDACTED] sono state riscontrate le difformità prive di legittimazione urbanistica evidenziate nella Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio Definitiva, ritiene essere per le stesse sussistere le seguenti possibilità di regolarizzazione:

- 1. realizzazione sul fronte est a ridosso della rampa di ampliamento privo di autorizzazione urbanistica con superficie lorda pari a mq 16,50 circa;*

si ritiene essere tale difformità non regolarizzabile, in quanto costituente incremento volumetrico fuori terra posto a distanza dal confine inferiore a quella minima prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Melpignano. La sentenza n. 1248/2017 emessa dal Tar di Bari ha infatti precisato e ribadito che nel calcolo del volume complessivo dell’edificio rientra anche il seminterrato per la parte che emerge dal piano di campagna.

Si ritiene pertanto sussistere per tale abuso la necessità di ripristino dello stato autorizzato, comportante la traslazione della tamponatura esistente con demolizione e trasporto a rifiuto e realizzazione di nuovo setto murario nell’ambito della sagoma dell’edificio autorizzata, con intervento tale da consentire di preservare l’integrità della veranda della soprastante abitazione posta al piano rialzato.



2. mancata realizzazione di porzione di immobile autorizzata

urbanisticamente a ridosso dell'accesso carrabile con superficie

lorda pari a mq 1,46 circa;

3. traslazione verso fronte ovest del vano scala con ubicazione

differente da quella approvata;

4. realizzazione priva di autorizzazione di tramezzature a costituire

vano sul fronte ovest e wc a ridosso del vano scala;

si ritengono essere le succitate difformità di cui ai punti 2. 3. e 4. regolarizzabili a seguito di trasmissione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melpignano di S.C.I.A. in sanatoria, in quanto rientranti nell'ambito degli interventi e trasformazioni edilizie assentibili previsti dalle vigenti legislazione e normative in materia urbanistica.

5. finestre poste sui fronti est ed ovest differenti per numero e dimensioni da quelle autorizzate;

si ritiene essere tale difformità non regolarizzabile, in quanto le finestre di che trattasi risultano essere poste su tamponatura costituente avanzamento del fronte della sagoma autorizzata del garage – deposito e per la quale, come riportato per la difformità di cui al punto 1. è necessario a parere dello scrivente la rimozione con ripristino dello stato dei luoghi autorizzato. Sarà pertanto necessaria la realizzazione di nuove finestre sul fronte murario che si andrà a costituire nei limiti della sagoma autorizzata.

6. altezza dell'unità immobiliare pari a ml 2,93 in difformità da quella autorizzata pari a ml 2,75;



si ritiene essere tale difformità regolarizzabile a seguito di trasmissione

presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melpignano di S.C.I.A. in sanatoria, in quanto, a parere dello scrivente, la maggiore altezza del garage – deposito è risultata essere tale da rientrare nei limiti del volume fuori terra autorizzato.

7. Larghezza della rampa carrabile pari a ml 3,05 circa in difformità da quella approvata pari a ml 2,50;

si ritiene essere tale difformità regolarizzabile a seguito di trasmissione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melpignano di S.C.I.A. in sanatoria, in quanto, a parere dello scrivente, rientrante nell'ambito degli interventi e trasformazioni edilizie assentibili previsti dalle vigenti legislazione e normative in materia urbanistica.

8. realizzazione priva di autorizzazione di struttura in cartongesso a ridosso del fronte est con altezza pari a ml 2,50 circa;

si ritiene essere l'opera di cui alla succitata difformità soggetta a rimozione, in quanto, pur regolarizzabile a seguito di trasmissione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melpignano di S.C.I.A. in sanatoria, poichè rientrante nell'ambito degli interventi e trasformazioni edilizie assentibili previsti dalle vigenti legislazione e normative in materia urbanistica, la traslazione del fronte murario che lo scrivente ritiene essere necessaria in relazione alla difformità di cui al succitato punto 1., sarebbe tale da ridurre l'ambiente delimitato dalla struttura in cartongesso in modo tale da comprometterne utilizzo e funzionalità.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare che sia i previsti ripristini dello stato dei luoghi che la legittimazione delle difformità regolarizzabili



possano essere oggetto di unica pratica edilizia, tale da contemplare necessariamente a proprio parere anche l'abitazione al piano terra esclusa dal contezioso per cui è causa, in quanto i titoli edilizi già rilasciati sono riferiti all'intero immobile del quale fanno parte entrambe le due unità immobiliari che lo costituiscono.

Tutto quanto esposto dal sottoscritto CTU è fatto comunque salvo il parere di competenza dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Melpignano.

Note conclusive

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

(Il CTU: Geom. Pietro CARETTO)

Surbo, li 21 Dicembre 2023

(seguono allegati con distinta)

