

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Sezione staccata di Carinola

**Procedimento n. 1082/07 tra Russo Giovanni e Condominio Parco dei Lecci**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Giudice dott. Spezzaferri**

Consulente tecnico d'ufficio:

dott. Arch. Anna Di Miele

## Premessa

Io, sottoscritta, architetto Anna Di Miele, con studio in Roccamonfina alla via delle Ginestre, 2, nell'udienza del 18/11/11 ricevevo incarico dal G.O.T. di rispondere con una relazione scritta ai seguenti quesiti:

1. *Descriva la consistenza del condominio P.co dei Lecci di Baia Domizia.*
2. *Determini l'esatta individuazione dei beni, parti comuni e rete fognante, di cui all'art. V del regolamento condominiale le cui spese di gestione e manutenzione devono essere ripartite tra tutti i condomini con la vigente tabella "A" e dei beni di proprietà comune ai condomini dei singoli corpi di fabbrica – di cui all'art. V del vigente regolamento di condominio le cui spese di gestione e manutenzione devono essere imputate ai singoli corpi di fabbrica e ripartite tra i soli condomini proprietari dei cespiti che ivi insistono. [allegato 1]*

In sede di udienza veniva fissato il **primo accesso** per il giorno **28/11/2011** alle ore 15.00 sui luoghi di causa. L'accesso si svolgeva regolarmente alla presenza del sig. Russo Giovanni e del CTP ing. Michele Sparagna. [allegato 2]

Il giorno 29/11/2011 richiedevo presso il comune di Sessa Aurunca la copia degli atti autorizzativi completi di planimetrie. [allegato 3]

Il giorno 08/03/2012 effettuavo delle indagini presso l'Agenzia del Territorio con sede in Caserta.

Il giorno 19/03/2012 inoltravo una richiesta di proroga.

Il giorno **26/04/2011** si svolgeva il **secondo accesso** alla presenza del sig. Russo Giovanni e del CTP ing. Michele Sparagna come da verbale allegato. [allegato 2] Durante l'accesso venivo contattata telefonicamente dalla parte convenuta che mi confermava che, pur avendo avuto comunicazione dell'accesso, non sarebbero intervenuti.

Acquisiti gli atti necessari redigevo la seguente CTU.

## Note alla consultazione.

*L'elaborato è composto da tre parti: CTU, ALLEGATO A – fotografie a colori e ALLEGATO B – documenti. Quando, durante la lettura della CTU, si riscontra la dicitura "[allegato x]", bisogna far riferimento all'allegato A-documenti; quando, invece, si riscontra la dicitura "[foto n°x]" bisogna far riferimento all'allegato A-fotografie a colori. Con la dicitura "[immagine x] e [grafico x] si indicano immagini e grafici inserite all'interno della CTU.*



Immagine 1 – luoghi oggetto del procedimento

- QUESITO:

1. *Descriva la consistenza del condominio P.co dei Lecci di Baia Domizia.*
2. *Determini l'esatta individuazione dei beni, parti comuni e rete fognante, di cui all'art. V del regolamento condominiale le cui spese di gestione e manutenzione devono essere ripartite tra tutti i condomini con la vigente tabella "A" e dei beni di proprietà comune ai condomini dei singoli corpi di fabbrica – di cui all'art. V del vigente regolamento di condominio le cui spese di gestione e manutenzione devono essere imputate ai singoli corpi di fabbrica e ripartite tra i soli condomini proprietari dei cespiti che ivi insistono.*

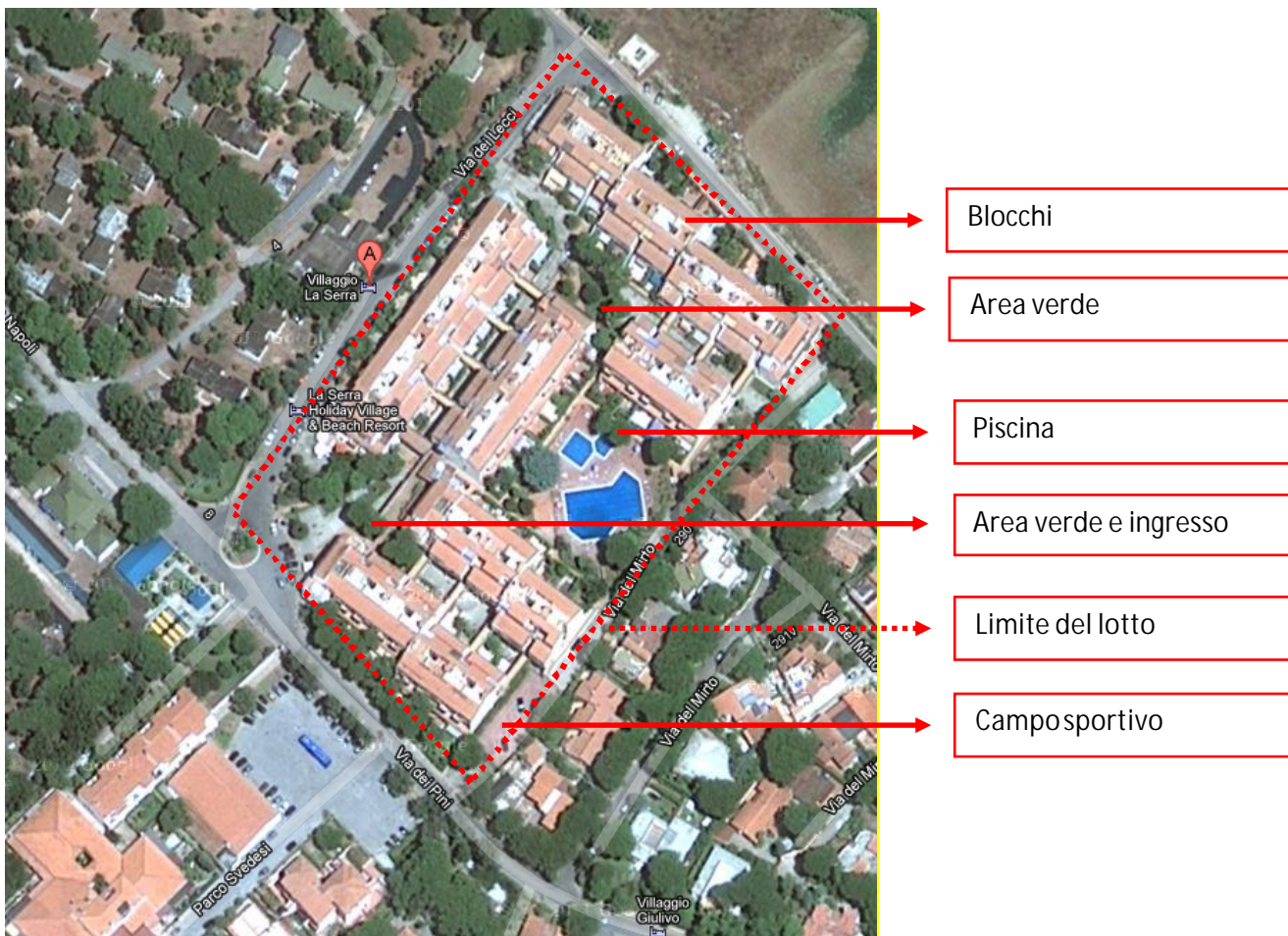


Immagine 2 - luoghi oggetto del procedimento

- RISPOSTA AL QUESITO:

*1. Descriva la consistenza del condominio P.co dei Lecci di Baia Domizia.*

### **1.1- Consistenza del condominio P.co dei Lecci.**

Il condominio P.co dei Lecci è un complesso residenziale situato in località Baia Domizia del comune di Sessa Aurunca sul suolo delimitato da V.le dei Lecci a nord/ovest, V.le dei Pini a sud/ovest, strada provinciale Garigliano Monte Marsico a nord/est. Il complesso è stato costruito tra il 1973 e il 1976 dalla ditta “Costruzione Penta” e assentito con licenza edilizia n°127/73 rilasciata dal Comune di Sessa Aurunca in data 24/05/1973 su suolo censito al N.C.T. al foglio 160 p.lla 126 (oggi part.5283) . Esso è composto in tutto da 12

edifici, di cui sei distribuiti all'interno del parco e sei di testata. Il complesso è molto grande e articolato, dalle visure catastali risultano 366 sub di varia tipologia: A2,C1,C2,C6,D6. Tre dei sei fabbricati sono distribuiti intorno alla zona delle piscine e altri tre, paralleli ai primi sul lato più esterno del lotto, sono posti al confine dello stesso **[grafico 1 e immagini 1 e 2]**. I blocchi contrassegnati nel grafico con i n° 1,2,3 sono costituiti da tre piani fuori terra, il piano terra è destinato, per la maggior parte, a parcheggio coperto e a box, il primo, il secondo e il terzo piano sono destinati, invece, ad un utilizzo residenziale. Questi tre edifici sono disposti a formare una "C" intorno ad un'area in cui sono sistemati degli spazi verdi e delle piscine **[foto 20 e 21]**. I blocchi contrassegnati con i n° 4,5,6 **[grafico 1]** sono costruiti parallelamente ai primi, essi hanno un lato che affaccia sulle strade pubbliche che delimitano il lotto e sono composti di due piani fuori terra, il piano terra è destinato ad abitazioni e ad attività commerciali e il primo e il secondo piano a residenze. Le testate sono edifici più piccoli, contraddistinti dalla lettera "T" seguita dalle lettere da "A" a "F", essi sono in tutto sei e sono destinati a residenza e ad attività commerciali.

L'ingresso principale, pedonalizzato, è preceduto da uno spazio adibito ad area verde e accessibile liberamente anche dai fruitori delle numerose attività commerciali **[foto 23]**.

Gli accessi al condominio sono dislocati in più punti. Gli accessi carrabili sono localizzati, uno su viale dei Lecci **[foto 08]** e uno sulla strada provinciale Garigliano Monte Marsico **[foto 13 e 14]** e sono chiusi da barre apribili mediante un telecomando.

Sul lato sud è presente un campetto sportivo cinto da rete metallica **[grafico 1]**.

Come già detto in precedenza, il complesso è molto articolato, all'interno vi sono varie tipologie di appartamenti accessibili in modi differenti. Dagli atti si ricava che gli appartamenti si dividono in: tipo A, B, C, D, E, F, quelli che si trovano nelle testate prendono il nome dalle testate stesse TA1 ecc., in tutto sono circa 200 alloggi oltre ad attività commerciali, autorimesse e parcheggi coperti. In ogni fabbricato ci sono alloggi di tipologie

differenti raggiungibili in modi differenti. Ci sono alloggi che hanno accesso solo dalla strada carrabile interna, altri che hanno accesso solo dalla strada pubblica, altri che hanno accesso dai ponti realizzati al primo piano e altri hanno accesso dai percorsi coperti presenti al primo piano, altri dalla piscina.



Immagine 3 – foto aerea

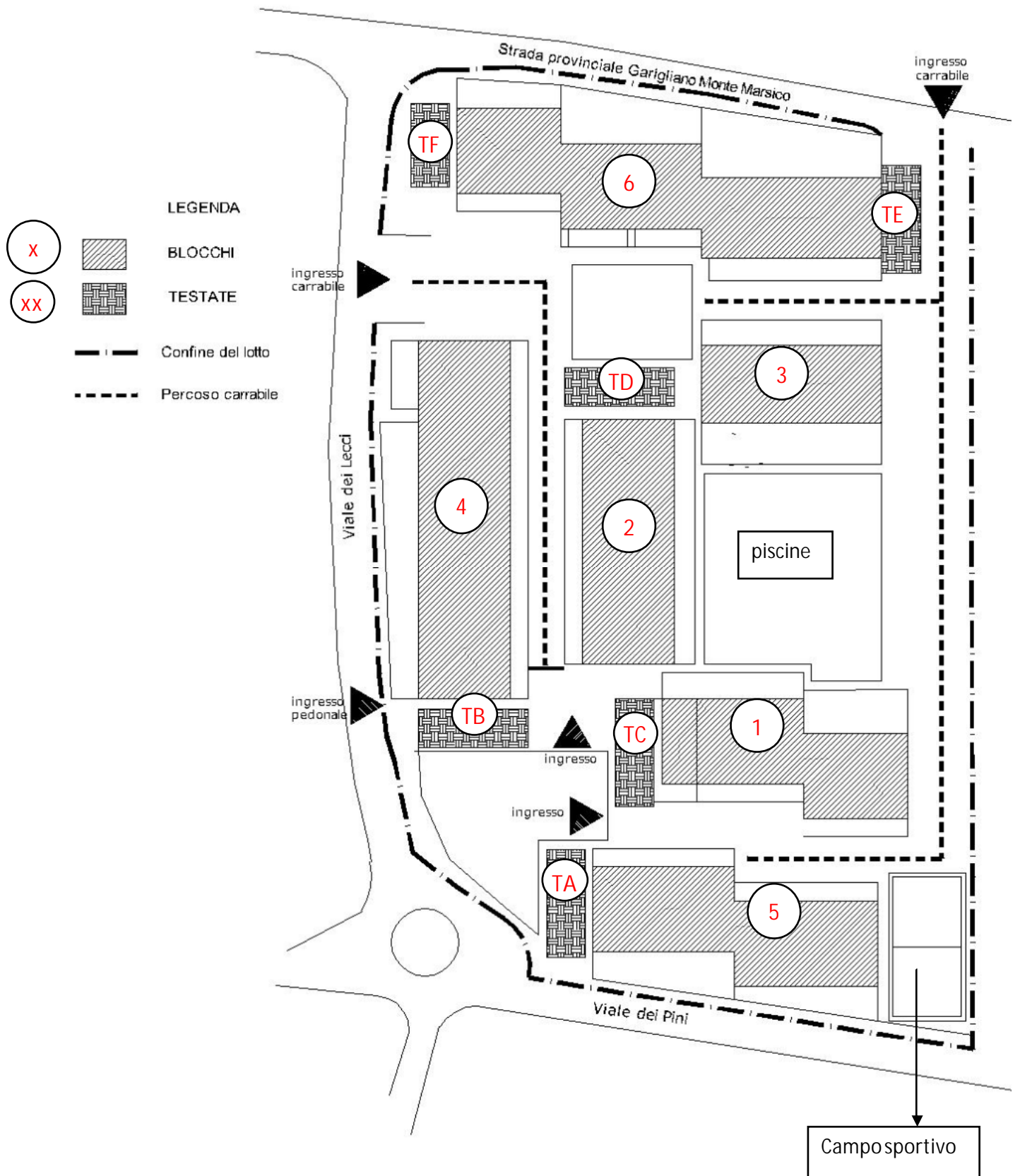


grafico 1 – schema

*2. Determini l'esatta individuazione dei beni, parti comuni e rete fognante, di cui all'art.*

*V del regolamento condominiale le cui spese di gestione e manutenzione devono essere ripartite tra tutti i condomini con la vigente tabella "A" [...]*

### **2.1– Individuazione dei beni parti comuni e rete fognante di cui all'art. V del regolamento condominiale.**

Dall'art. V del regolamento condominiale ricaviamo che le proprietà comuni sono:

1. Le strade, i viali e tutti i camminamenti pedonali interni sino ai rispettivi innesti con le contigue proprietà private e strade pubbliche.
2. Gli spiazzi, i giardini e tutte le aree destinate a verde con relativi impianti, fissi e mobili, di irrigazione.
3. Le piscine con annesse docce e tutti gli impianti idrici ed elettrici che ne consentano il corretto funzionamento.
4. La rete principale di distribuzione idrica, a doppia alimentazione, acquedotto municipale e pozzo privato, sino ai punti di utilizzazione per usi comuni.
5. Il pozzo per il prelievo dell'acqua, la pompa in esso installata, la vasca di accumulo, gli impianti di autoclave e di clorazione completi di pompe e serbatoi, nonché tutti gli altri impianti idrici ed elettrici che consentano il funzionamento dell'insieme.
6. Il locale seminterrato in cui sono installati tutti gli impianti per il funzionamento delle piscine e quelli, testé descritti, per l'alimentazione idrica con relativo corridoio in accesso.

7. La rete principale di fognatura per acqua piovana nonché quella per acque luride con relativi bacini di chiarificazione, dalla partenza dei rispettivi tronchi fino all'innesto alla fogna pubblica.
8. L'impianto di illuminazione esterna con relativa rete di alimentazione a partire dai contatori Enel fino ai singoli corpi illuminanti.

### **2.1.1 – Strade, viali e camminamenti pedonali interni sino ai rispettivi innesti con le contigue proprietà private e strade pubbliche.**

Come già precisato, l'articolo V definisce come pubblici: *“Strade, viali e camminamenti pedonali interni sino ai rispettivi innesti con le contigue proprietà private e strade pubbliche”*. I confini con le contigue proprietà private e strade pubbliche, sono di vario tipo perché varia è la strutturazione degli spazi del complesso. Nonostante le ricerche effettuate, non è emersa dall'archivio dell'Agenzia del territorio una planimetria con la distinzione degli spazi comuni e di quelli privati, sarebbe necessario definire i confini degli spazi privati sulla base delle planimetrie catastali di ogni proprietà. Tuttavia, avendo il complesso oltre trecento planimetrie differenti e non essendoci uno schema della posizione dei vari sub all'interno del complesso non si è considerata percorribile questa ipotesi. Si procederà, pertanto, alla definizione di criteri generali che, in caso di dubbio, andranno verificati, di volta in volta, con le planimetrie catastali.

Il parco è dotato di strade carrabili che, dalle strade pubbliche, danno accesso ai parcheggi e ai garage. Nei documenti catastali custoditi presso l'agenzia del territorio di Caserta non è stata rinvenuta una planimetria nella quale fossero indicate nello specifico. Dal regolamento di condominio ricaviamo che:

“Il distacco a piano terra tra ciascun fabbricato esterno ed il corrispondente fabbricato interno è destinato in parte a giardini privati annessi agli appartamenti del fabbricato esterno ed in parte a viali e spiazzi. Detti viali risultano paralleli alle strade pubbliche ed hanno accesso carrabile dalle stesse in due soli punti uno dei quali ubicato sul Viale dei Lecci in prossimità della provinciale ed adiacente al confine nord-est del suolo. Essi sono denominati rispettivamente viale Tiziano; quello parallelo a viale dei Pini; Viale Raffaello quello parallelo a viale dei Lecci; Viale Michelangelo quello parallelo alla strada provinciale. La viabilità interna è completata da un quarto viale, senza denominazione che collega il Viale Michelangelo al Viale Tiziano ed è ubicato lungo il confine Nord-est del suolo.”

I viali così descritti sono riportati nella planimetria presente all'interno della relazione e denominata **[grafico 2]**. Alcuni viali carrabili interni, mediante dissuasori, sono stati resi percorribili dalle auto solo in parte. In alcuni punti, come per il viale Michelangelo gli spazi sono stati destinati ad aree verdi di libera fruibilità **[foto 17,26 e 27]**.

Oltre ai viali carrabili, a livello 0 sono presenti anche dei percorsi esclusivamente pedonali. Alcuni innesti con le proprietà private sono molto evidenti, in particolare, il confine dai “giardini privati annessi agli appartamenti del fabbricato esterno” è distinguibile per la presenza di recinzioni degli stessi. I giardini dei lotti residenziali, infatti, hanno tutti una recinzione realizzata con un muretto alto circa un metro **[foto 7,11,12,19,22,28,29,30]** che li divide gli spazi comuni e dalle strade pubbliche esterne al lotto. Sempre al livello 0 gli spazi destinati a parcheggi e garage così come citati nell'art. V “la utilizzazione in verticale dei fabbricati è tale che i piani terra dei fabbricati esterni sono destinati ad abitazione o negozi mentre quelli dei fabbricati interni, indivisi e completamente aperti lungo i viali carrabili, formano tre zone di parcheggio coperto”. **[grafico 1]** occupano il piano terra

degli edifici stessi e pertanto, anche se di libero accesso in quanto non recintati, sono anch'essi distinguibili dalle aree comuni [foto 15,19,22,31] .

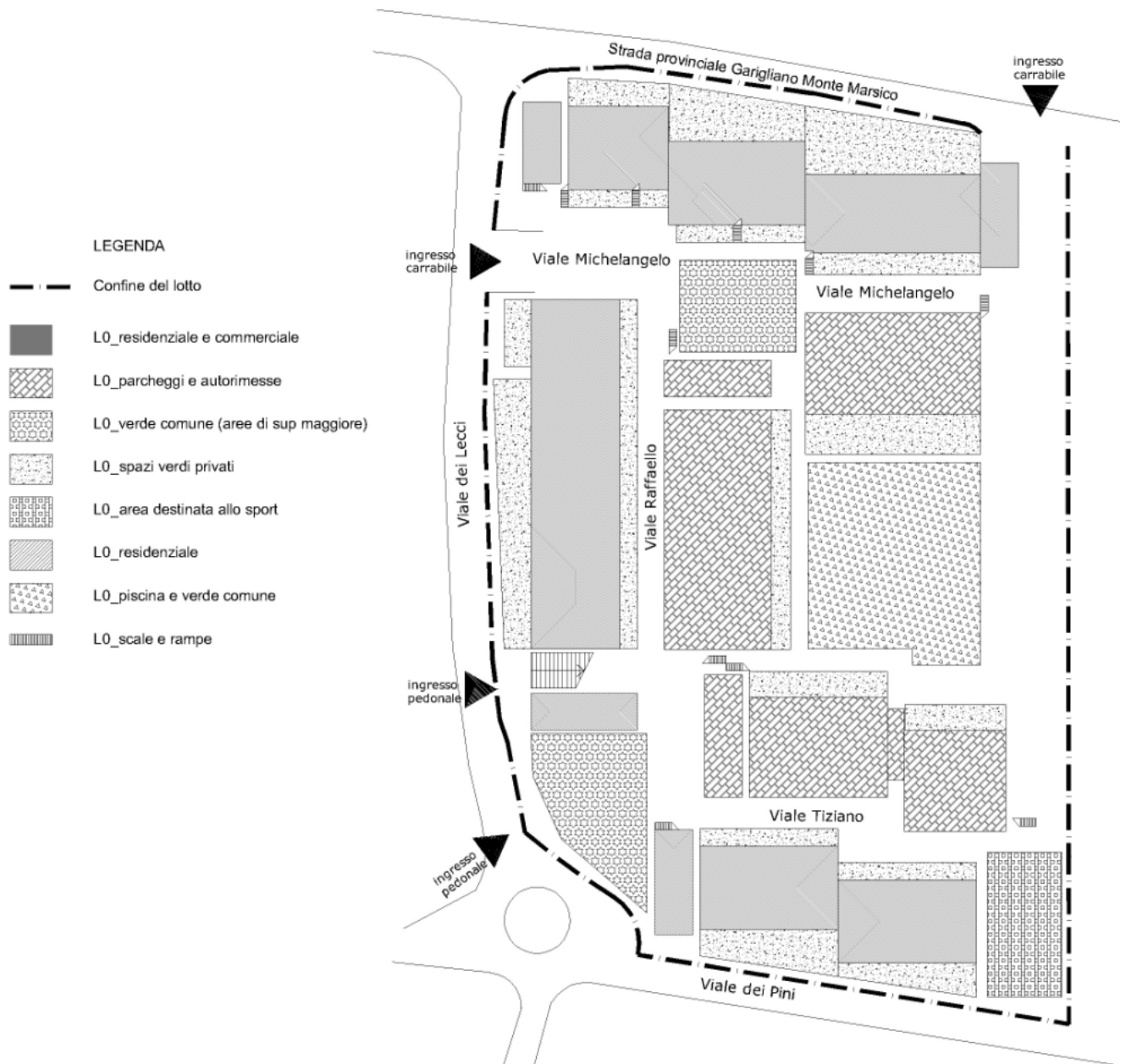


Grafico 2

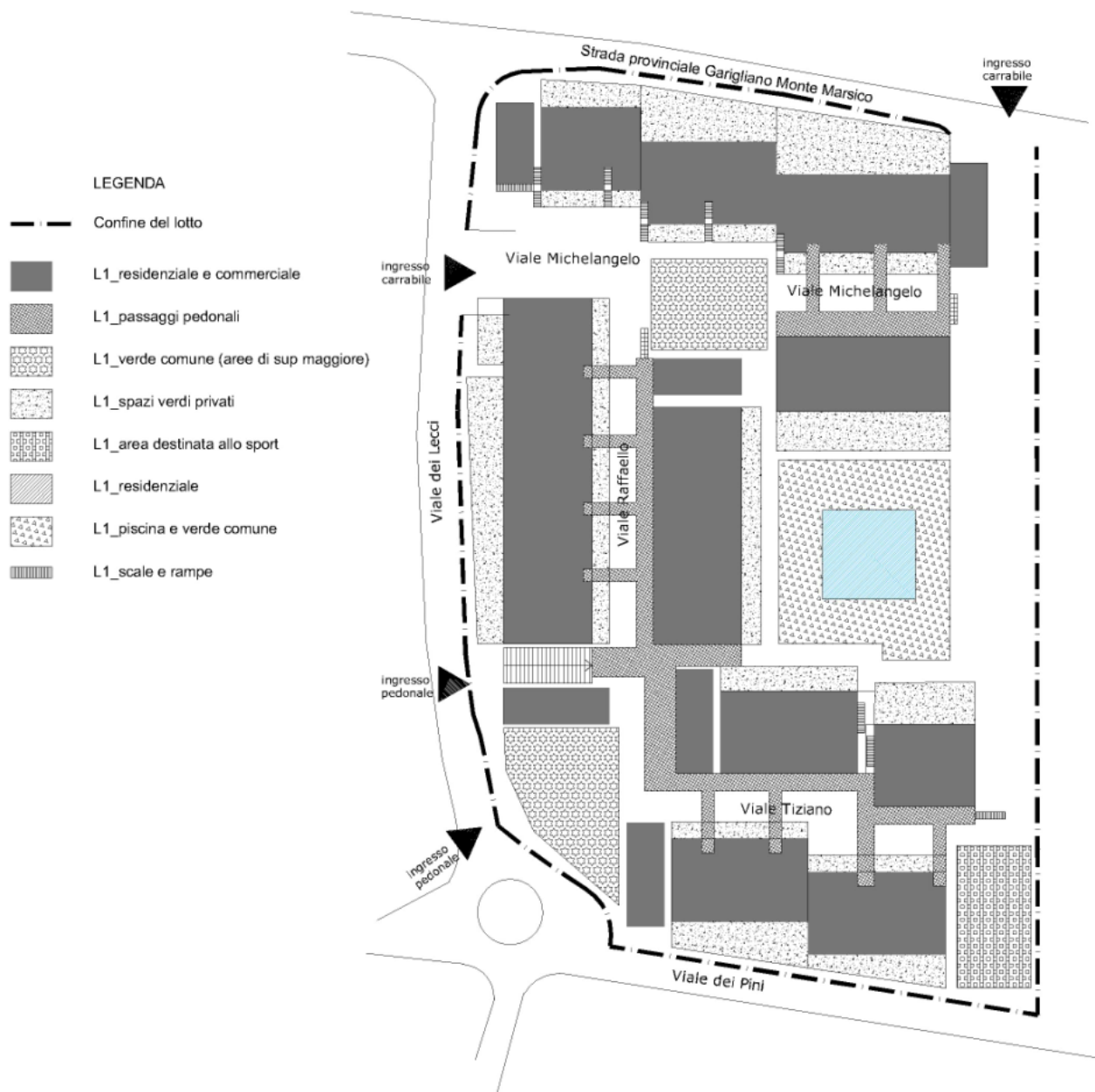


Grafico 3

La circolazione pedonale all'interno del condominio ha uno sviluppo molto più articolato. All'interno dei fabbricati ci sono appartamenti di varie tipologie, ad ognuno dei quali si accede in modo differente. Con l'aiuto di una sezione e di una planimetria cerchiamo di schematizzare la circolazione pedonale illustrando quanto ricavato dal regolamento di condominio, dai rilievi effettuati sui luoghi e dalle planimetrie catastali.

**Appartamento di Tipo "A"** ( 44 in tutto). Si sviluppa su due piani; piano terra e primo piano, per complessive 4 camere e doppi servizi. Ha accesso diretto dalle vie pubbliche attraverso un piccolo giardino di pertinenza che lo separa da dette vie. [grafico 6, Immagine 5]

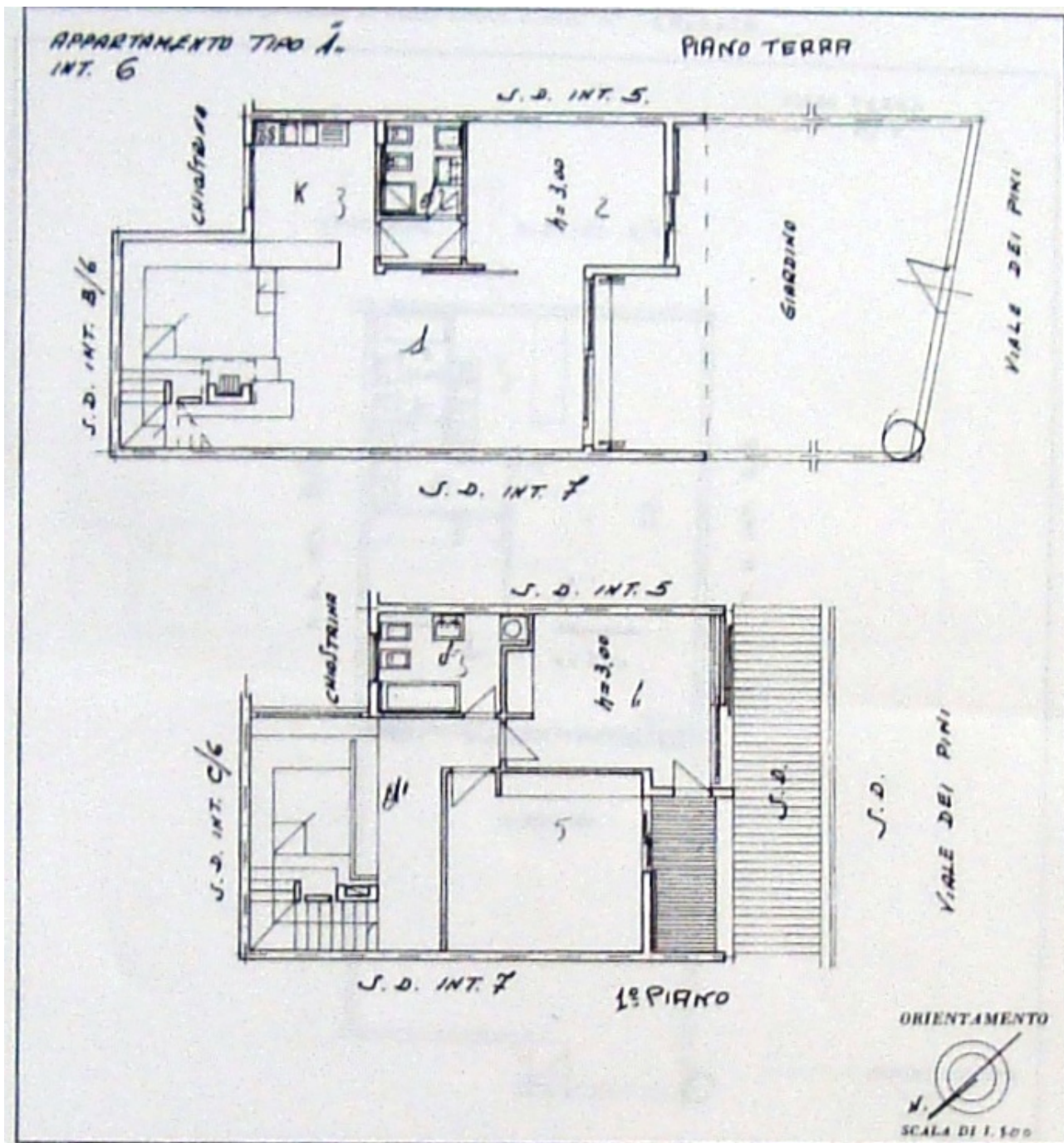


Grafico 4



Immagine 4 – appartamento di tipo A

**Appartamento di Tipo “B”** ( 30 in tutto). Si sviluppa al piano terra, per complessive 2 camere e servizi. Ha accesso diretto dai viali interni attraverso un piccolo giardino di pertinenza che lo separa dalle aree comuni. **[grafico 6, immagine 6]**



Immagine 5 – appartamento di tipo B

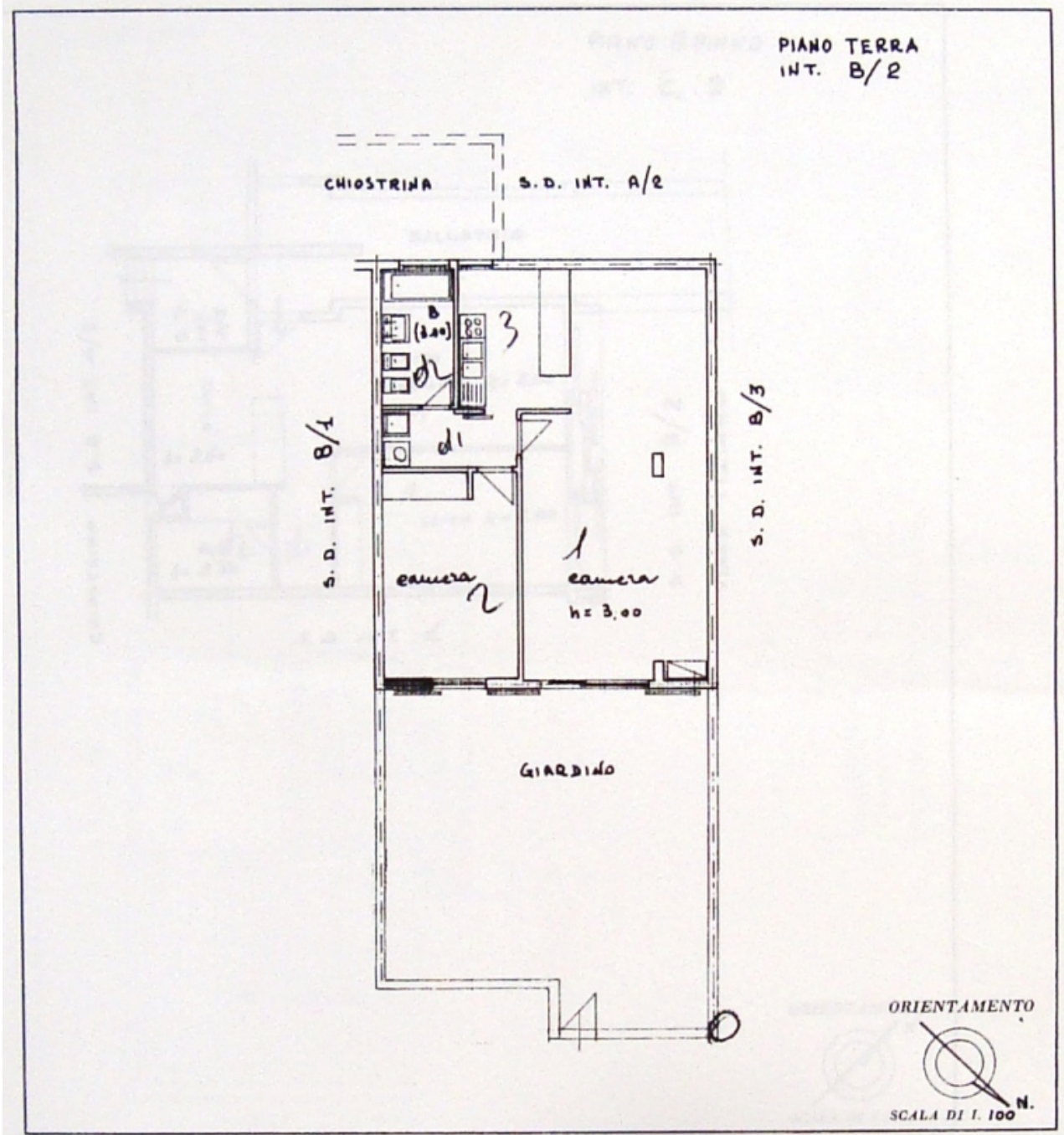


Grafico 5

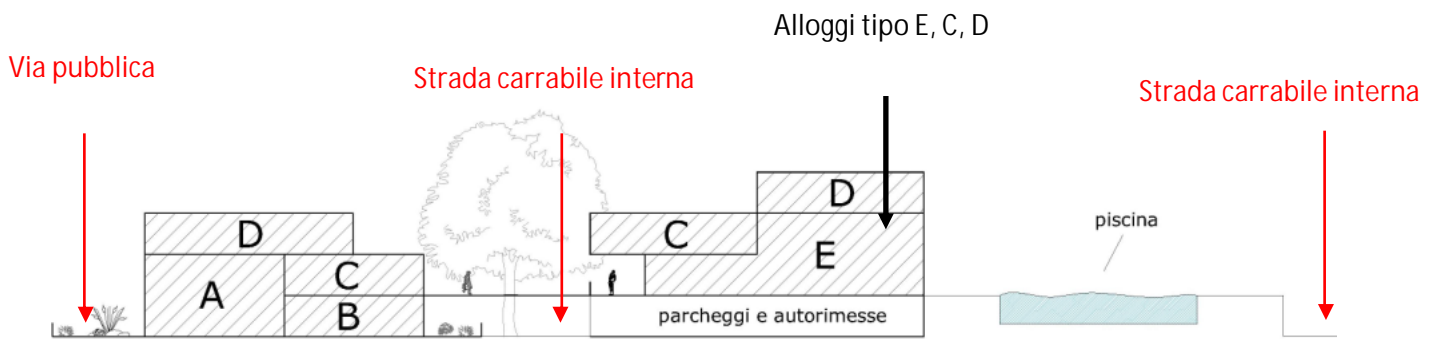


Grafico 6

**Appartamento di Tipo “C”** ( 44 in tutto). Quelli compresi nei fabbricati n°4,5,6 si sviluppano al primo piano, per complessive 2 camere e servizi. Ci sono di due tipologie di accessi: una ha accesso dai ponti che, partendo dal primo piano dei fabbricati n°1,2,3 permettono di arrivare al fabbricato frontale **[grafico2,7, immagine 7]** , l'altra come si vede nel grafico allegato **[grafico 5]** , è accessibile mediante scale esterne che portano al primo livello. Infatti, il blocco 6, nel lato situato vicino all'ingresso carrabile da viale dei Lecci, non è dotato di ponti come più chiaramente visibile nell'**[immagine 7]** e quindi, per accedere al primo livello è necessario usare delle scale esterne.



Immagine 6



Immagine 7

Sempre della tipologia C ci sono alcune unità ricomprese anche nei fabbricati interni che hanno accesso dal porticato pedonale mediante una rampa di scala.[immagine 8, graf.2]



Immagine 8 – porticato interno

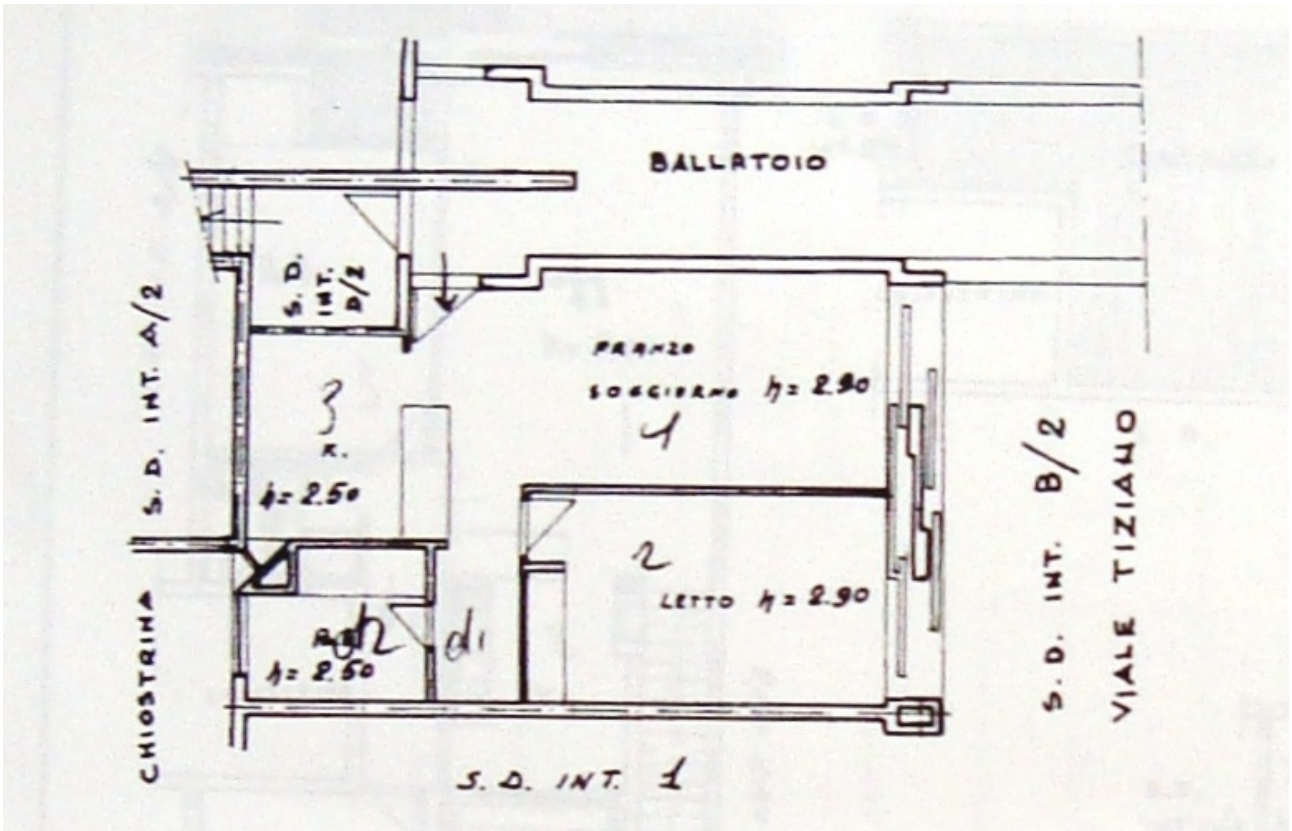


Grafico 7 – tipo C con accesso dai ponti (ballatoi)

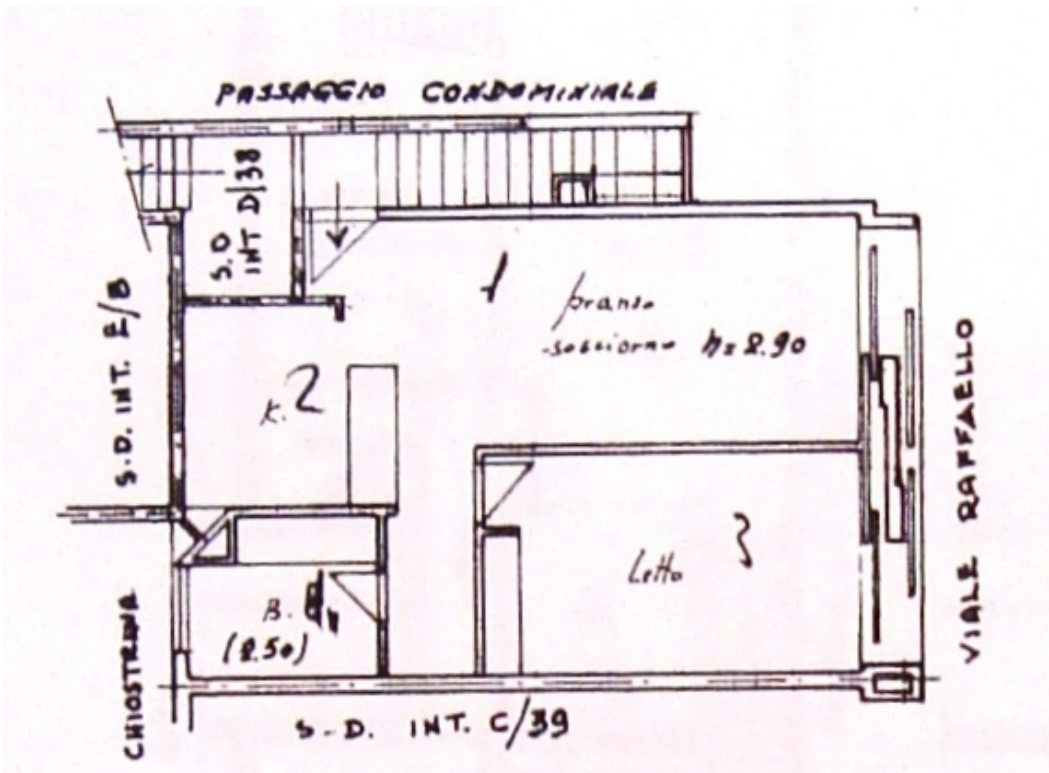


Grafico 8 – tipo C con accesso dalle scale

PIANTA 1° PIANO  
INT. C/21

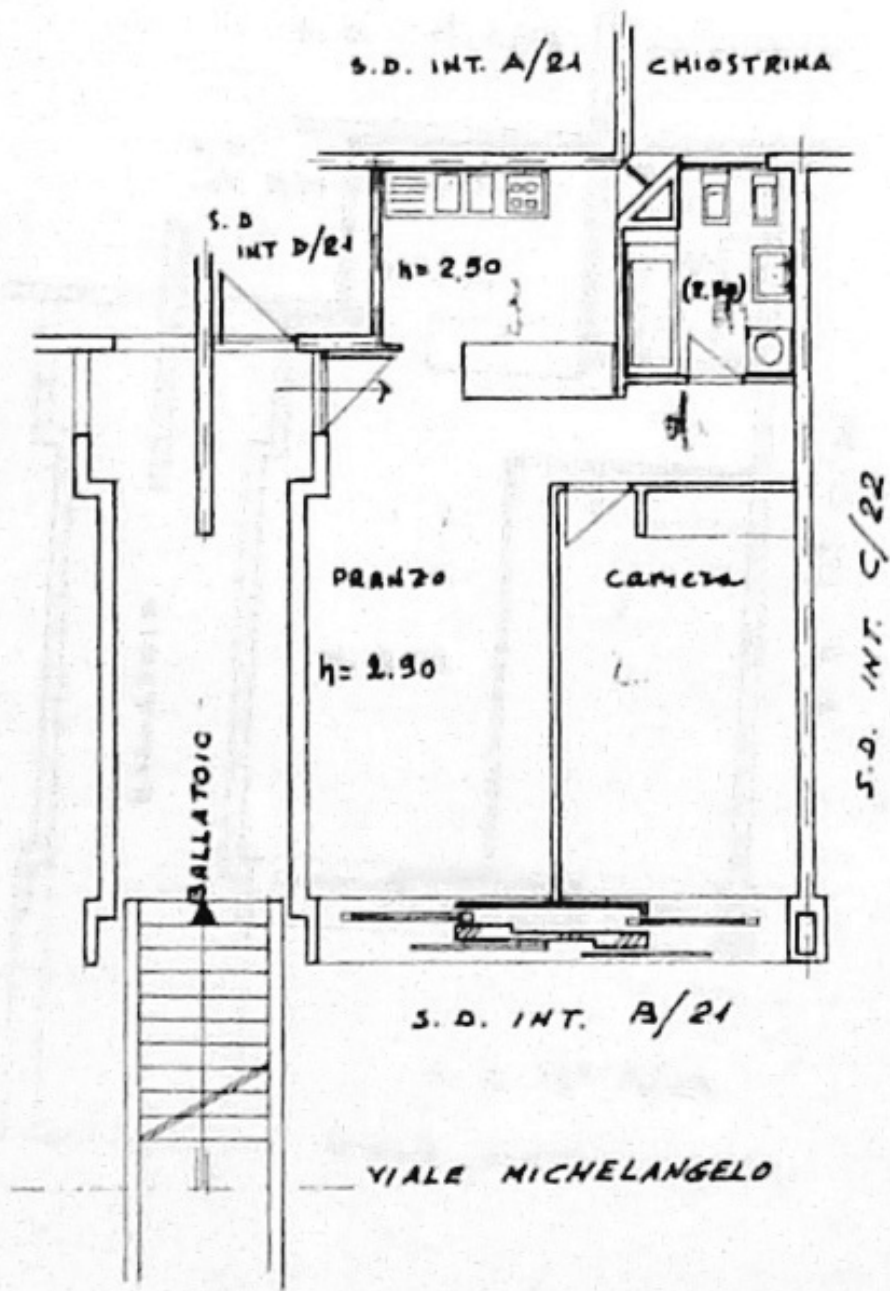


Grafico 9 – appartamento di tipo C con scala di accesso comune al tipo D

**Appartamento di Tipo "D"** ( 44 in tutto). Quelli compresi nei fabbricati n°4,5,6 sono composti 3 camere e servizi. Ci sono di due tipologie di accessi: una ha accesso dai ponti che, partendo dal primo piano dei fabbricati n°1,2,3 permettono di giungere al fabbricato frontale e, da li, mediante una rampa di scala ad un pianerottolo di accesso in un pianerottolo , (gli stessi che permettono di accedere alla tipologia C) [grafico 4,10 e 11] , l'altra, dato che il blocco 6 nel lato situato vicino all'ingresso carrabile da viale dei Lecci, non è dotato di ponti, è accessibile mediante scale esterne che portano al primo piano come più chiaramente visibile nell'[immagine 9,]. Il tutto dopo aver percorso una scala interna alla quale si accede da un ballatoio comune.

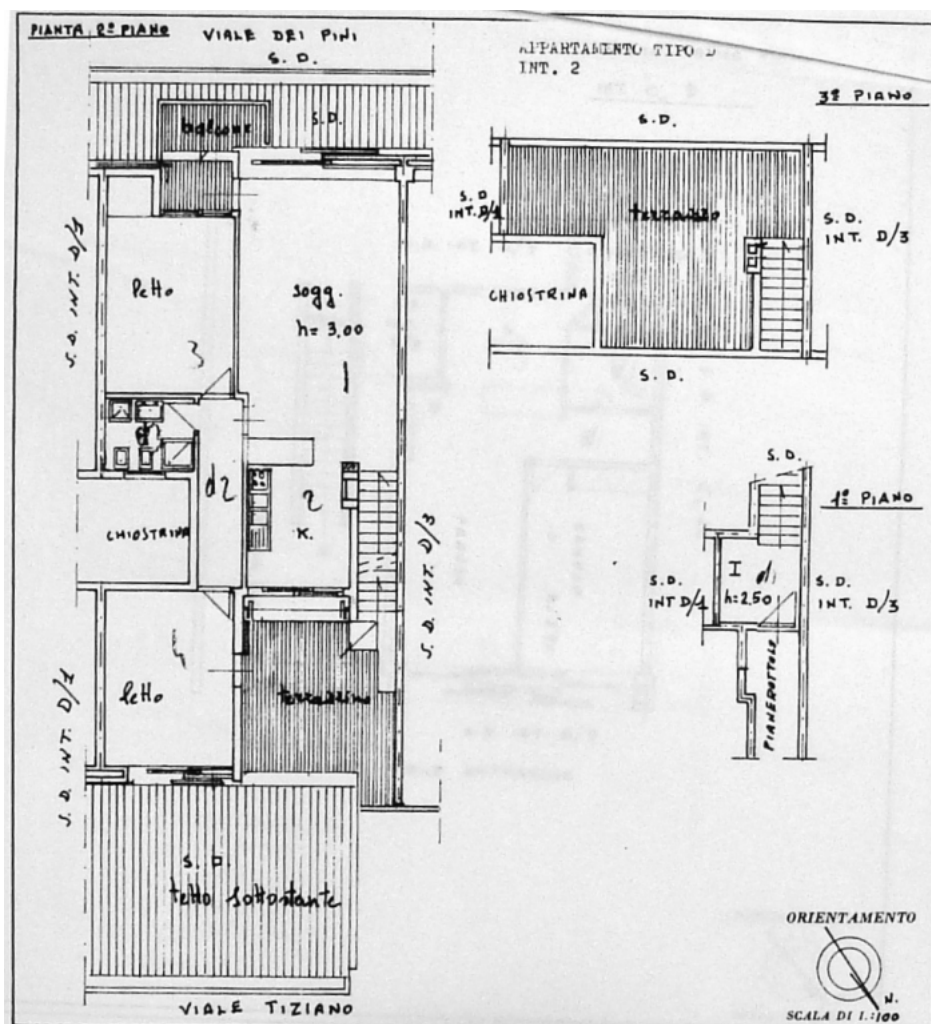


Grafico 10 – tipo D con scala interna

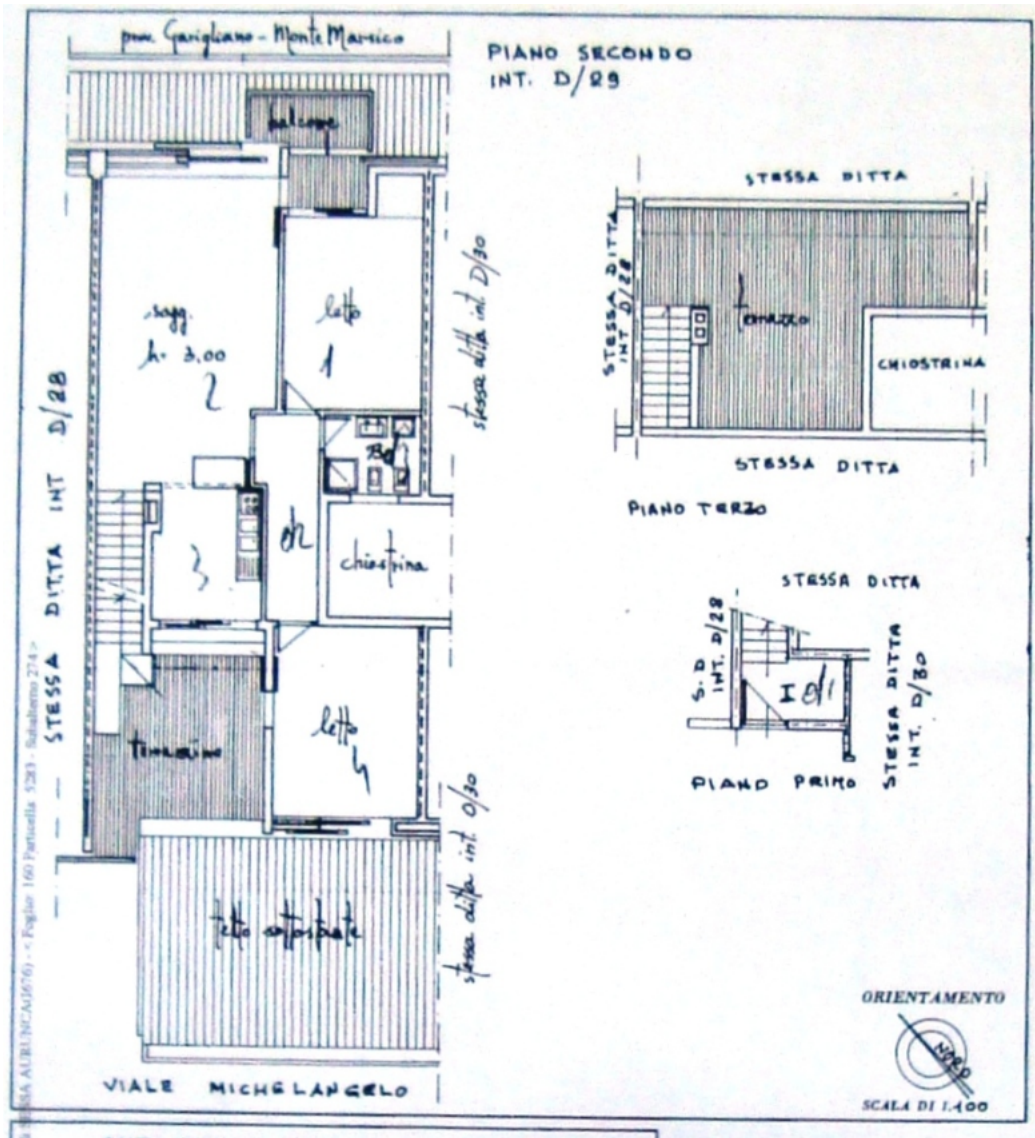


Grafico 11 – pianta catastale di tipo D con scala interna

Sempre della tipologia D ci sono alcune unità ricomprese anche nei fabbricati interni che si sviluppano al terzo piano e sono composte da 3 camere e servizi prospettando sia all'interno, sui viali, che sullo spazio destinato alle piscine e hanno accesso dal porticato pedonale mediante un ballatoio comune al quale si giunge da una rampa di scala che inizia nel porticato interno. [grafico 12]



Immagine 9



Immagine 10

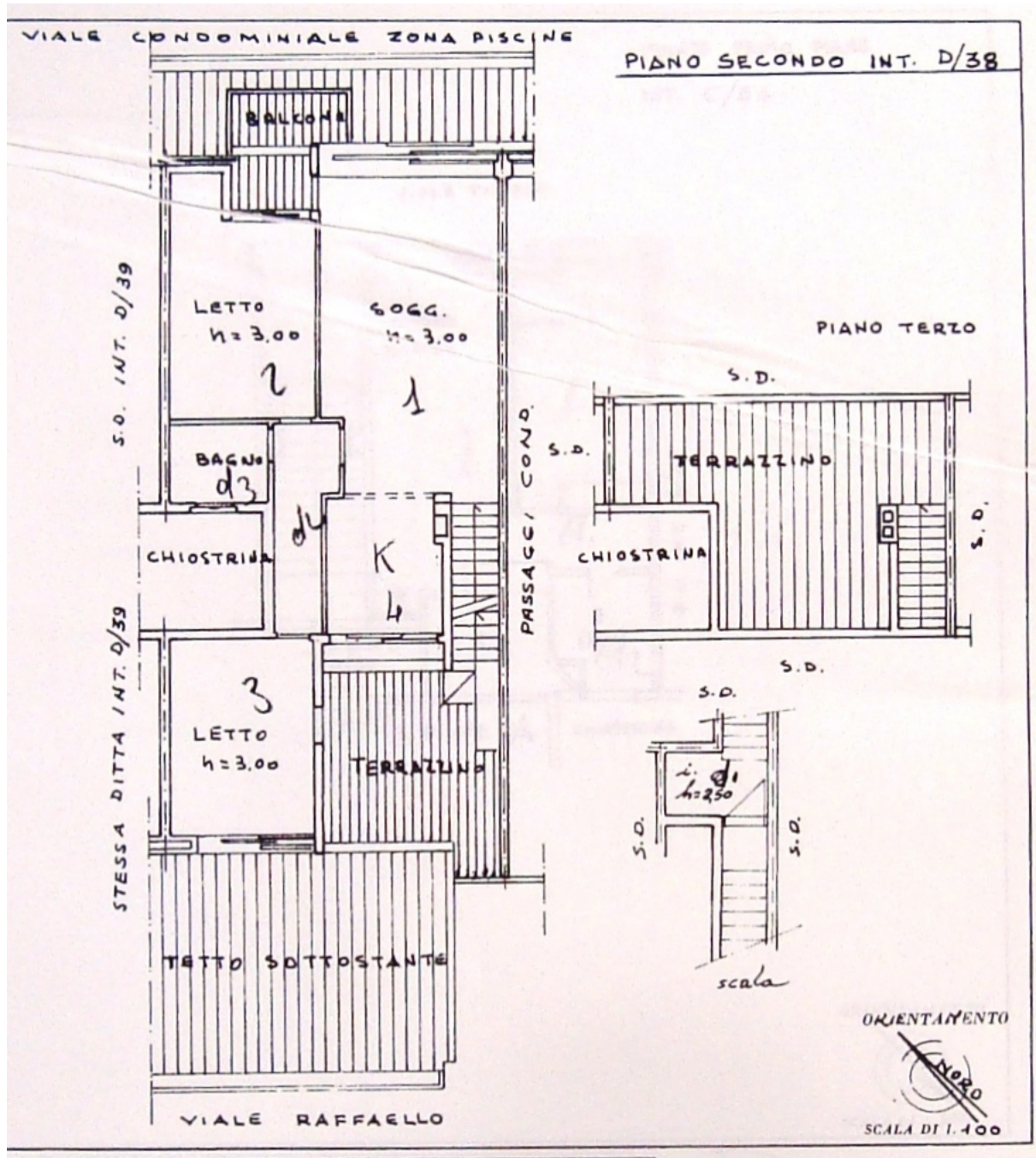


Grafico 12

**Appartamento di Tipo "E"** (19 in tutto). Si sviluppano su due livelli primo e secondo piano per complessive 5 camere e doppi servizi. Questa tipologia ha accesso direttamente dal porticato pedonale, una scala interna collega i due livelli. Una accesso secondario è presente dal giardino che prospetta sull'area delle piscine **[grafico 13]**.

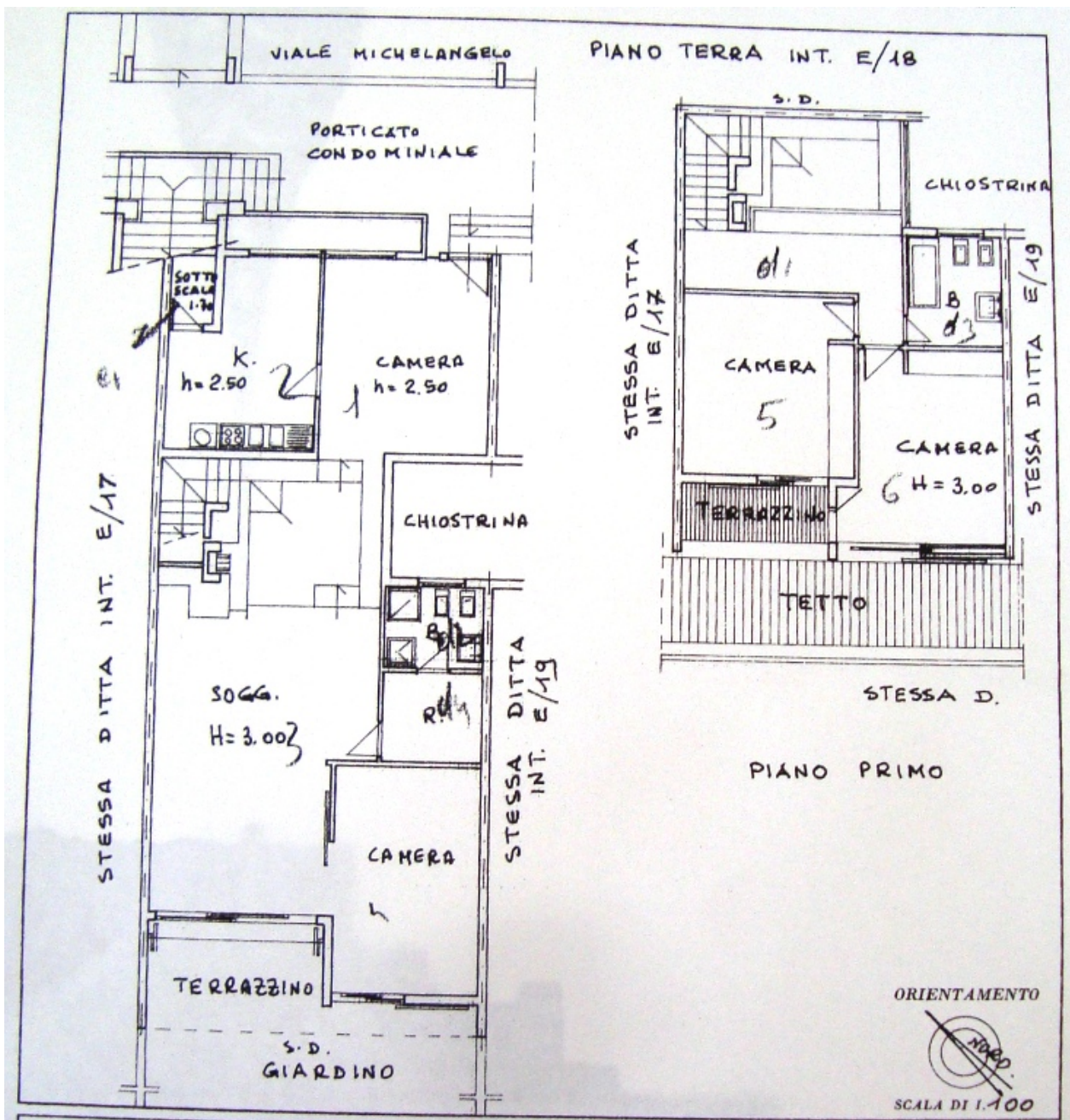


Grafico 13 – pianta catastale tipo E con accesso diretto dal porticato

**Appartamento di Tipo “F”** (5 in tutto). Si sviluppano su due livelli secondo e terzo piano per complessive 5 camere e doppi servizi. Questa tipologia ha accesso dal porticato pedonale mediante una rampa di scala. Prospetta sia sui viali interni che sull’area piscine, una scala interna collega i due livelli.

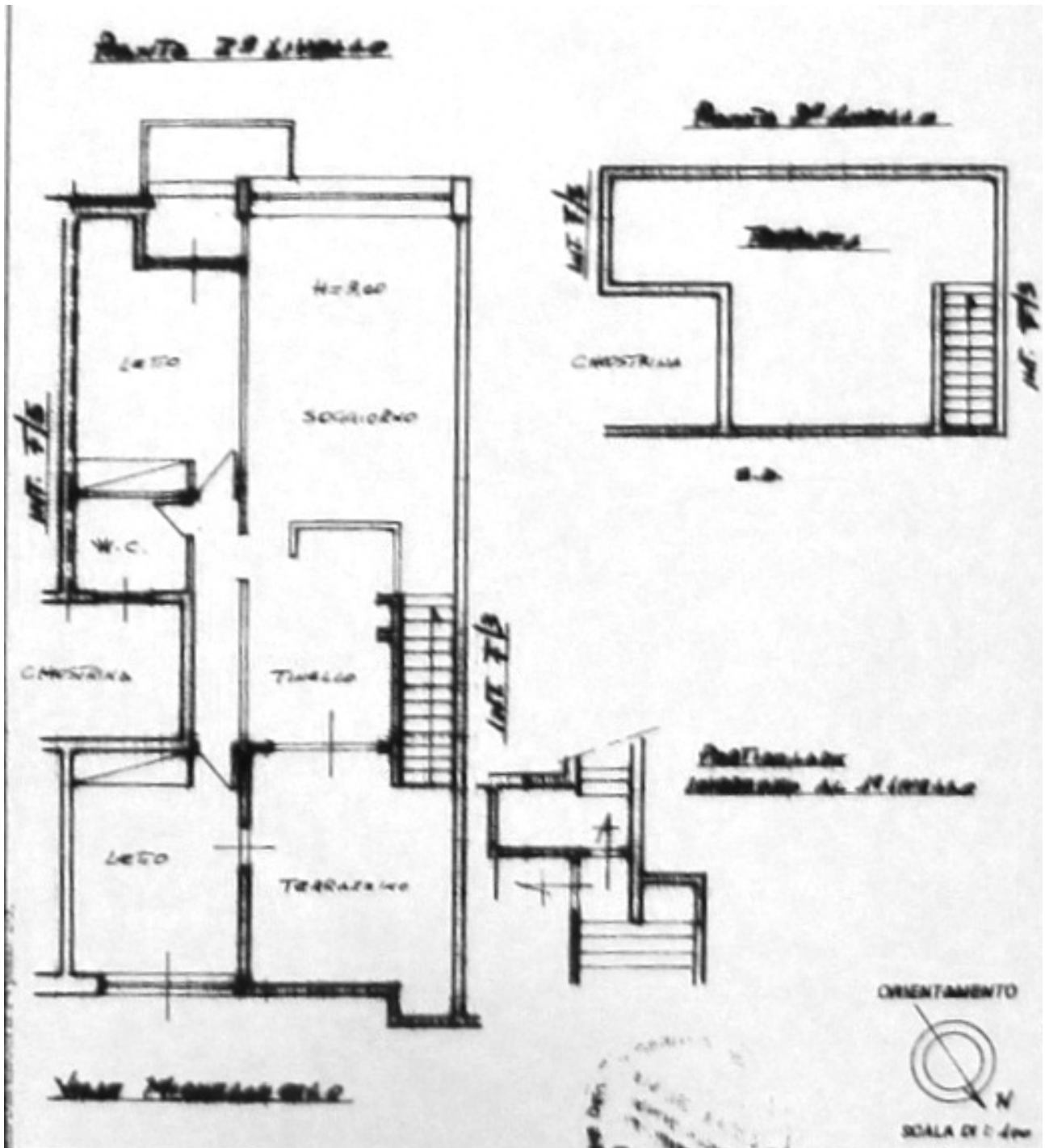


Grafico 14 – appartamento di tipo F

A queste tipologie si aggiungono gli appartamenti e i locali commerciali presenti negli edifici definiti di “testata”, in tutto sei edifici (da TA a TF) con 5 unità immobiliari per ognuno, a destinazione residenziale e commerciale, descritti con i rispettivi accessi all’interno del regolamento condominiale.

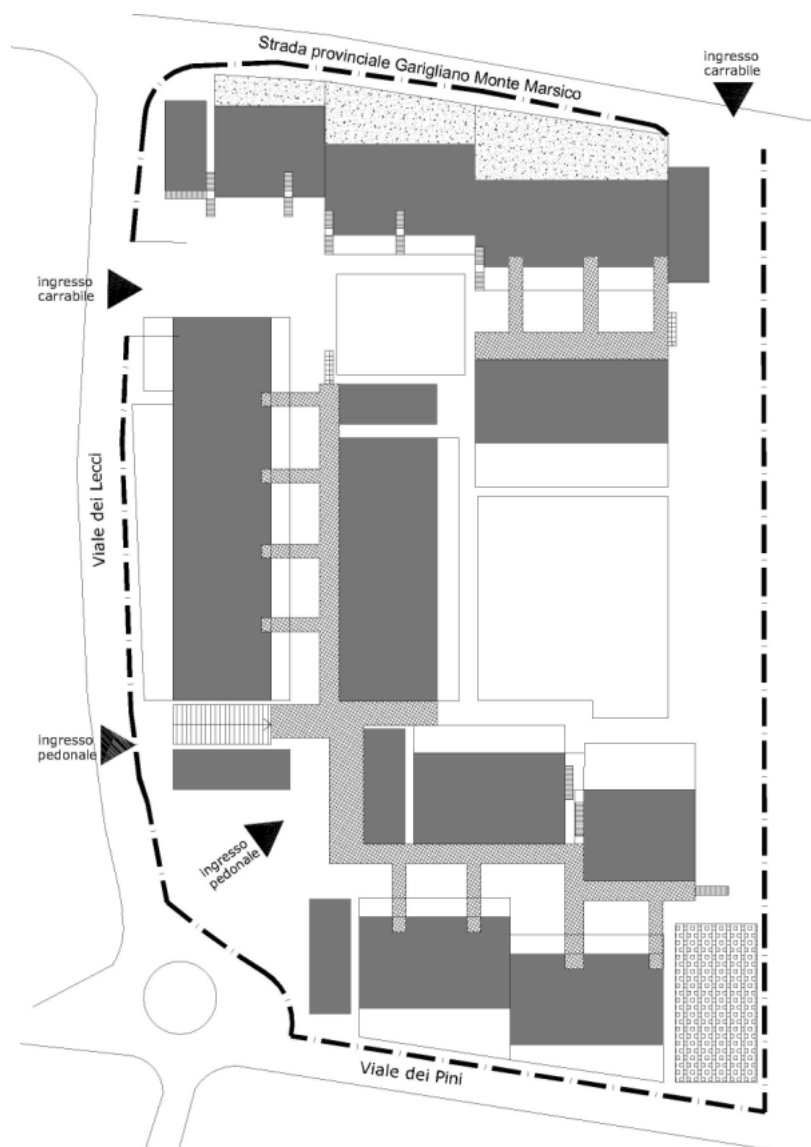


Grafico 15 – percorsi pedonali al primo livello

Da quanto suddetto si evince che i camminamenti pedonali sono molto articolati, di libero accesso e variamente utilizzati dai proprietari delle unità immobiliari del condominio: ci sono unità immobiliari che non li utilizzano, altre che ne utilizzano una parte, altre ancora che, oltre ad utilizzare le rampe e le scale condominiali ne possiedono di proprie riportate nelle planimetrie catastali. In ogni caso i percorsi pedonali, come stabilito nell'art.V del regolamento condominiale, sono tutti compresi nelle parti comuni "sino ai rispettivi innesti con le contigue proprietà private e strade pubbliche".

## 2.1.2 – Gli spiazzi, i giardini e tutte le aree destinate a verde con relativi impianti, fissi e mobili di irrigazione.

All'interno del complesso sono presenti alcuni spiazzi destinati a verde, i più grandi sono posizionati all'ingresso su viale dei Lecci e all'ingresso su viale dei Pini, oltre a queste aree sono presenti, in vari punti del parco aiuole e alberi di vario genere e grandezza come si può vedere dalle immagini allegate di seguito [grafico 16, immagini da 10 a 13].

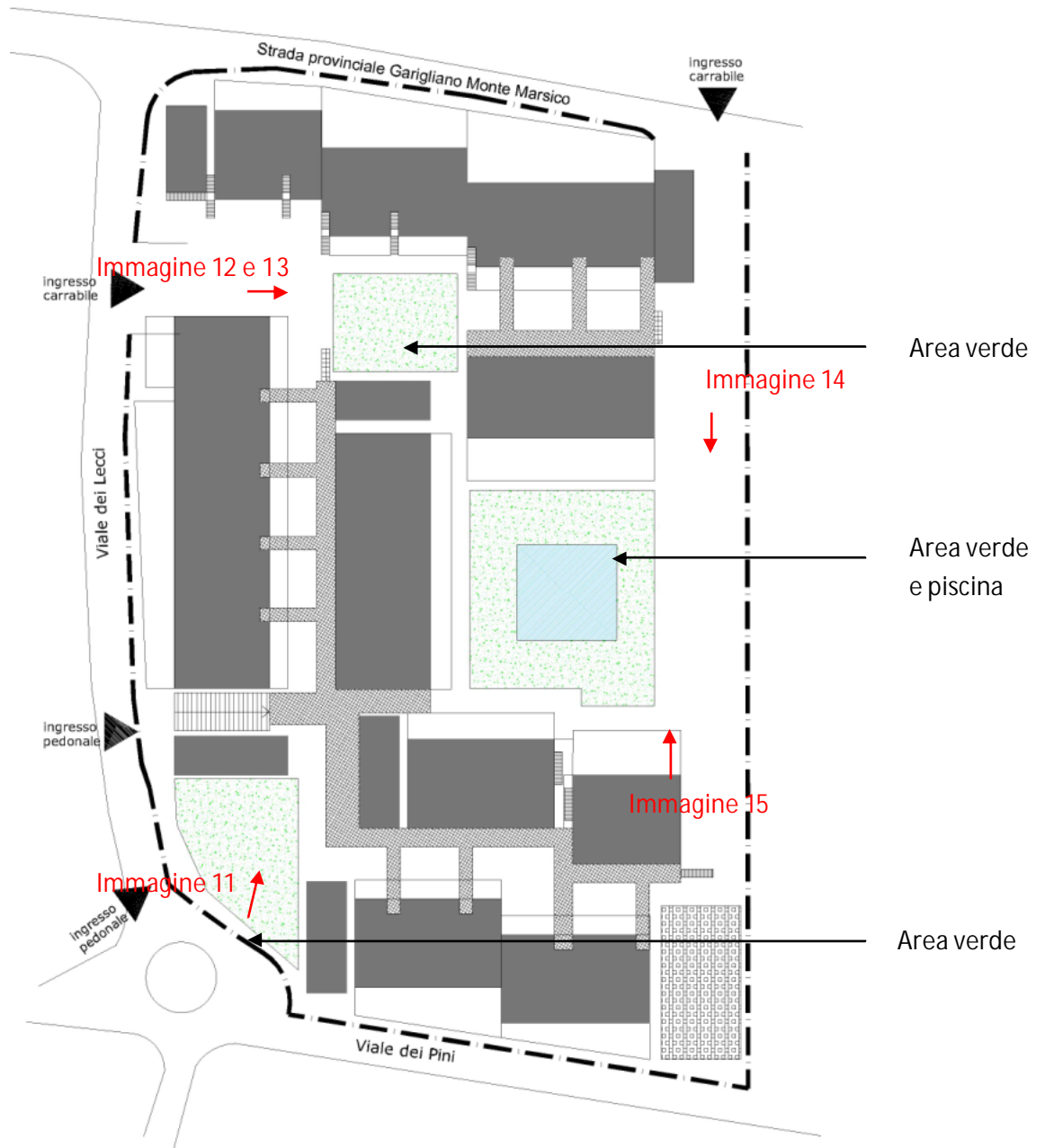


Grafico 16 – aree verdi.



Immagine 11



Immagine 12



Immagine 13



Immagine 14



Immagine 15

### **2.1.3 – Le piscine con annesse docce e tutti gli impianti idrici ed elettrici che ne consentano il corretto funzionamento.**

Le piscine si trovano in un'area localizzata tra i fabbricati indicati nel **[grafico 1]** con i n°1,2,3. Tale spazio si sviluppa, con pianori, scale e passerelle, tra il livello zero e il primo piano, infatti gli appartamenti di tipo E presenti nei fabbricati suddetti hanno, attraverso il giardino, un accesso diretto alla piscina (come si vede anche dalla sezione allegata) **[grafico 4]**. Dall'area piscine si accede, mediante delle scalinate, al livello della strada carrabile che collega viale Tiziano con viale Michelangelo. Le vasche sono due, di dimensioni e profondità differenti, distribuite in un'area con percorsi, spazi verdi, aiuole, camminamenti e aree destinate ad ospitare sdraio e lettini durante il periodo di utilizzo. All'interno di questo spazio sono presenti tre volumi. Nel primo, il più grande, sono custoditi gli impianti idrici ed elettrici per il funzionamento delle piscine e gli autoclavi. Un volume più piccolo ospita i bagni e un altro una piccola infermeria.

L'impianto di illuminazione della piscina è separato da quello generale e ha un quadro a parte. Il locale seminterrato in cui sono localizzati gli impianti si trova immediatamente prima delle piscine percorrendo l'area da ovest a est. Si tratta di una stanza con copertura a terrazzo a cui si può accedere sia da una porta esterna, sia da un tunnel che inizia su via viale Raffaello e, passando al di sotto del fabbricato distinto al n°2 [grafico 1 e 17] giunge fino alla zona delle piscine.



Locale tecnico

Immagine 16

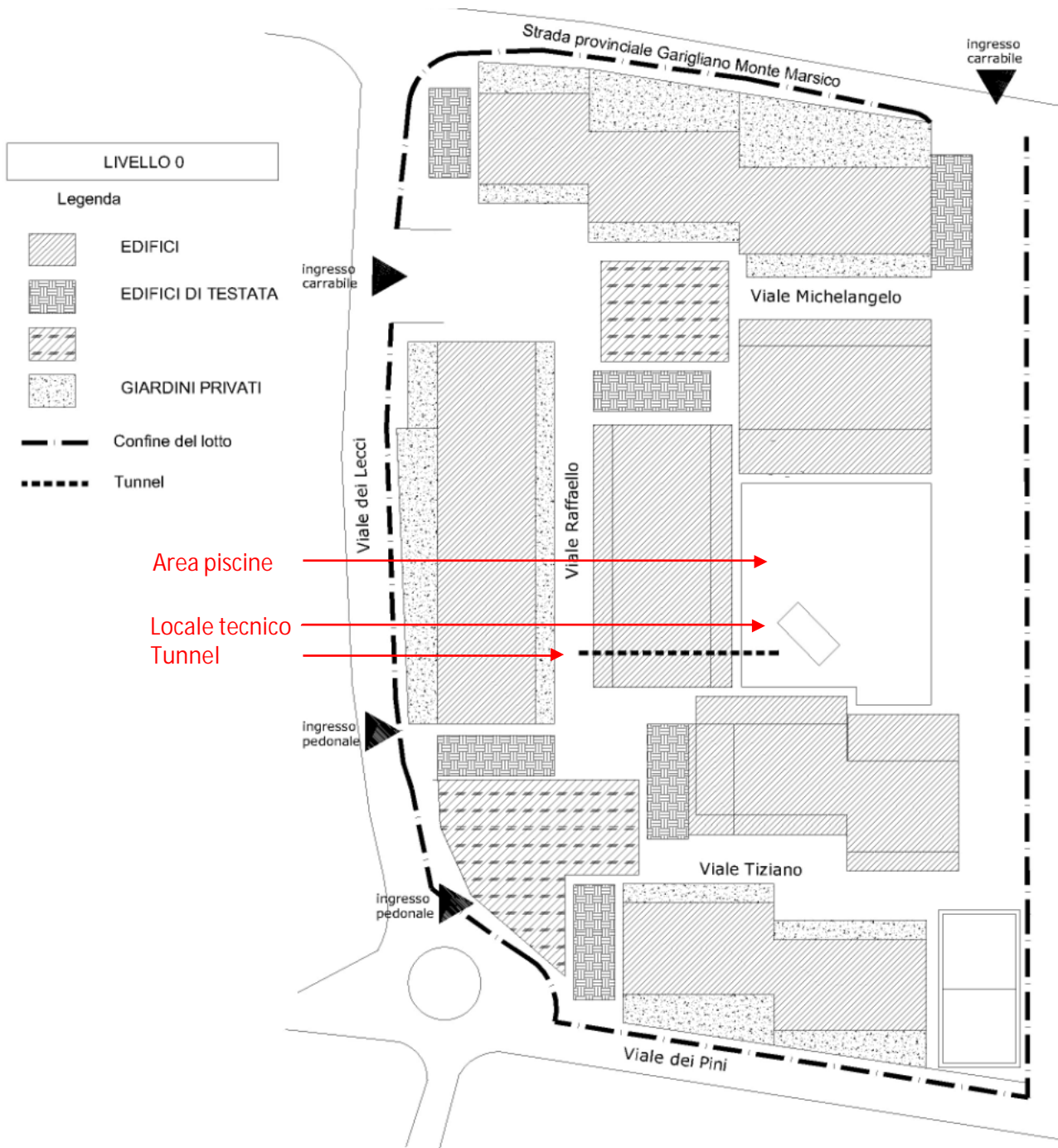


Grafico 17



Locale tecnico

Bagni

Immagine 17



Immagine 18 - infermeria



Immagine 19 – (collage fotografico)

**2.1.4 - La rete principale di distribuzione idrica, a doppia alimentazione, acquedotto municipale e pozzo privato, sino ai punti di utilizzazione per usi comuni.**

La fornitura di acqua potabile ai residenti avviene tramite derivazioni singole dalla rete di distribuzione interna al parco, la quale a sua volta è direttamente allacciata all'acquedotto comunale. L'acqua estratta dal pozzo, già descritto nel punto 2.1.5., dotato di vasca di accumulo, fornisce l'impianto automatico che irriga le aree verdi comuni.



Immagine 20

**2.1.5 - Il pozzo per il prelievo dell'acqua, la pompa in esso installata, la vasca di accumulo, gli impianti di autoclave e di clorazione completi di pompe e serbatoi, nonché tutti gli altri impianti idrici ed elettrici che consentano il funzionamento dell'insieme.**

Da quanto emerso dai sopralluoghi effettuati, nel parco è presente un pozzo per il prelievo dell'acqua. Il pozzo si trova all'interno di uno degli spazi verdi di cui al punto 2.1.2., l'imbocco è chiuso da un coperchio in calcestruzzo.

La vasca di accumulo, gli impianti di autoclave e di clorazione completi di pompe e serbatoi insieme con una serie di impianti idrici e elettrici si trovano nel locale tecnico già descritto nel punto 2.1.3 come annesso alla piscina.



Immagine 21 - pozzo

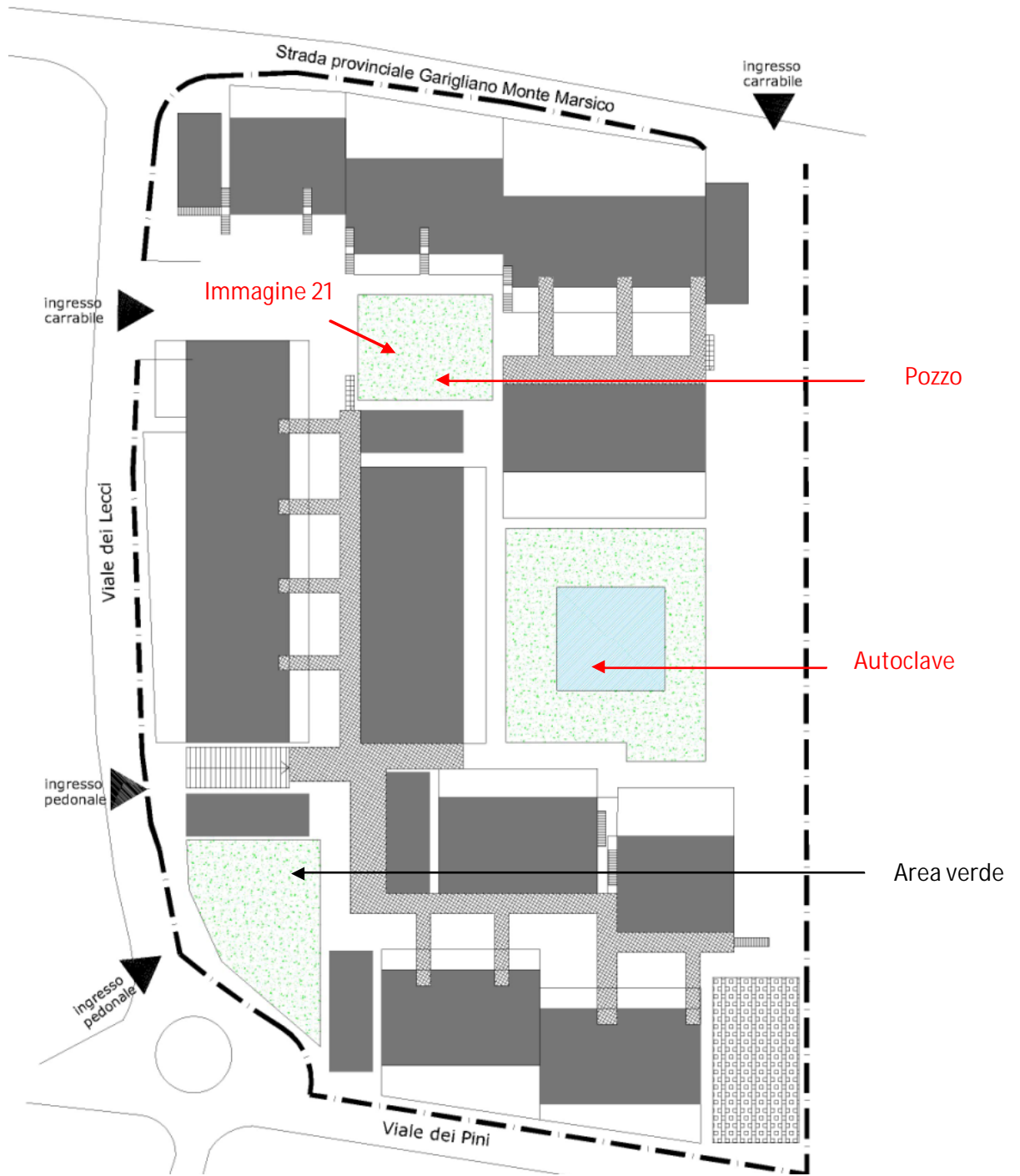


Grafico 18



Immagine 22 - autoclave



Immagine 23 – quadro elettrico



Immagine 24 – impianto di pompaggio

**2.1.6 - Il locale seminterrato in cui sono installati tutti gli impianti per il funzionamento delle piscine e quelli, testé descritti, per l'alimentazione idrica con relativo corridoio d'accesso.**

Il locale seminterrato è quello già descritto nel punto 2.1.2. Ad esso si può accedere sia da una porta che da sull'area delle piscine, sia da un tunnel che inizia su via viale Raffaello e, passando al di sotto del fabbricato distinto al n°2 **[grafico 1]** giunge fino locale in oggetto.

**2.1.7 – La rete principale di fognatura per acqua piovana nonché quella per acque luride con relativi bacini di chiarificazione, dalla partenza dei rispettivi tronchi fino all'innesto con la fogna pubblica.**

La fognatura del condominio è di tipo misto e quindi raccoglie sia le acque di provenienza meteorica che le acque domestiche usate e i liquami fecali. Essa attraversa tutto il parco lungo le strade principali fino a confluire nelle fosse biologiche.

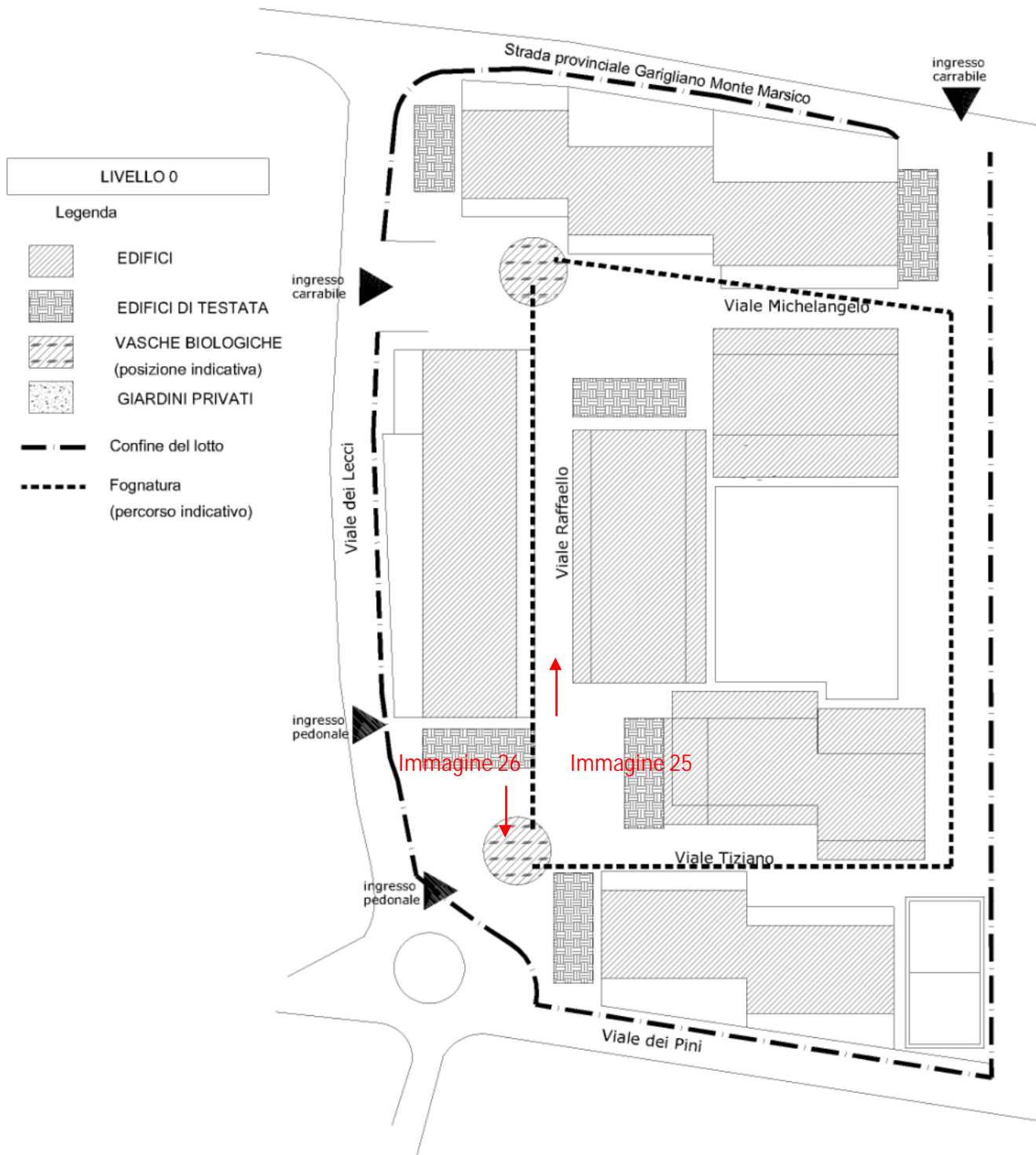


Grafico 19 - fognatura



Immagine 25 – tombini acque luride



Immagine 26

### **2.1.8 - L'impianto di illuminazione esterna con relativa rete di alimentazione a partire dai contatori Enel fino ai singoli corpi illuminanti.**

L'impianto di illuminazione esterna principale è a servizio di tutto il parco. C'è un impianto secondario che illumina solo l'area delle piscine. I corpi illuminanti sono dei lampioncini di media grandezza del tipo realizzato con tubolare metallico come base e sfera in vetro trasparente come diffusore. La maggioranza di essi è dotata di lampade a risparmio energetico. Occasionalmente si è riscontrata la presenza di altri corpi illuminanti del tipo a neon. I lampioncini sono stati installati, uno per ogni unità abitativa, sui muri di confine esterni delle unità abitative che affacciano lungo i viali pubblici esterni e lungo i viali interni. Altri lampioni sono disseminati lungo i camminamenti pedonali in tutto il parco. L'impianto è dotato di tre quadri posizionati in tre punti differenti nel lotto. La cabina di trasformazione dell'Enel che serve tutto il parco si trova vicino all'ingresso carrabile posto su viale dei Lecci [immagini da 27 a 32].



Immagine 27 – cabina enel



Immagine 28



Immagine 29



Immagine 30



Immagine 31



Immagine 32

3. [...] e dei beni di proprietà comune ai condomini dei singoli corpi di fabbrica – di cui all'art. V del vigente regolamento di condominio le cui spese di gestione e manutenzione devono essere imputate ai singoli corpi di fabbrica e ripartite tra i soli condomini proprietari dei cespiti che ivi insistono.

L'art. VI del regolamento di condominio recita:

**PROPRIETA' COMUNI AI CONDOMINI DEI SINGOLI CORPI DI FABBRICA.**

Sono:

- a) *Il suolo su cui sorgono, le opere di fondazione, i muri perimetrali esterni delle singole unità immobiliari, le strutture in cemento armato, le facciate esterne;*
- b) *Le condutture secondarie per acqua dalla rete principale di distribuzione sino al punto in cui sono installati i contatori delle varie unità immobiliari, le colonne di*

*scarico sia pluviali che fecali e relativi tratti orizzontali di fognoli sino alla rete principale di fognature interne;*

*c) L'impianto di antenna centralizzata per televisione;*

*d) Ogni altro impianto e servizio comune destinato all'uso esclusivo dei singoli corpi di fabbrica.*

Dalla descrizione fattane nel regolamento condominiale, come già specificato nel primo paragrafo, il complesso è formato da sei edifici e da sei corpi di testata. Si riporta di seguito la planimetria generale inclusa negli atti autorizzativi in cui sono stati evidenziati i blocchi e le testate.

**3.1.1 – Il suolo su cui sorgono, le opere di fondazione, i muri perimetrali esterni delle singole unità immobiliari, le strutture in cemento armato, le facciate esterne;**

Secondo quanto stabilito dal regolamento, tutti gli elementi dell'involucro, il suolo di sedime e la struttura del fabbricato comprensivo di facciate esterne è da considerarsi afferente al singolo corpo di fabbrica. Come già specificato all'inizio della relazione, i corpi sono sei in tutto, ad essi si aggiungono sei corpi di testata. **[grafico 20]**

Dai rilievi effettuati sul luogo è emerso che ci sono parti dei fabbricati che sono utilizzate anche dai proprietari degli altri fabbricati. Ad esempio i passaggi coperti presenti nei fabbricati 1,2,3 vengono utilizzati anche dai proprietari degli appartamenti posti al primo e secondo livello dei fabbricati posti di fronte. **[grafico 21 e immagine 33]** Tuttavia, come già precisato in precedenza, i passaggi pedonali sono da considerarsi parti comuni e vanno quindi stralciati dal computo degli elementi appartenenti ai singoli edifici.

In generale, la distinzione tra i fabbricati è abbastanza netta e spesso è stata utilizzata come passaggio per raggiungere le varie aree del parco.

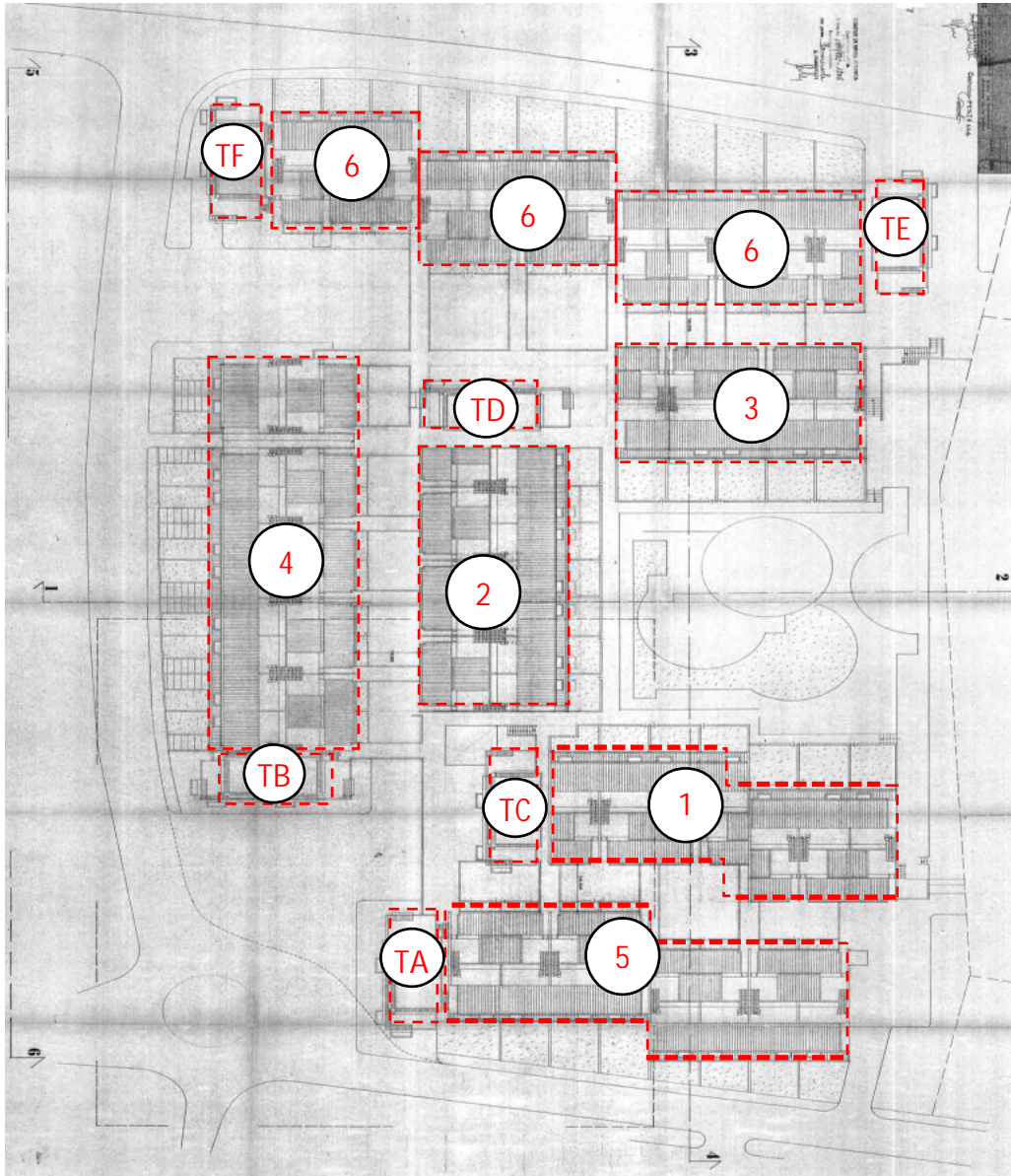


Grafico 20

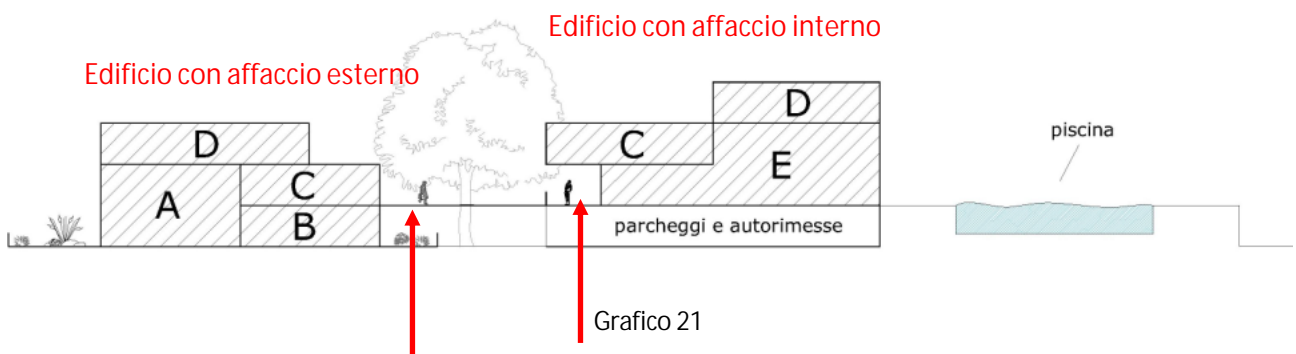


Grafico 21

Ballatoio coperto  
 Ponte di collegamento



Immagine 33

**3.1.2 – Le condutture secondarie per acqua dalla rete principale di distribuzione sino al punto in cui sono installati i contatori delle varie unità immobiliari, le colonne di scarico sia pluviali che fecali e relativi tratti orizzontali di fognoli sino alla rete principale di fognature.**

Come già illustrato nel punto 2.1.4 la fornitura di acqua potabile ai residenti avviene tramite derivazioni singole dalla rete di distribuzione interna al parco, la quale a sua volta è direttamente allacciata all'acquedotto comunale.

Dato che ci sono circa 200 alloggi, non era percorribile l'ipotesi di censire tutte le singole derivazioni. Vale per tutti il criterio che la conduttura secondaria si dirama da quella principale (che avrà anche un diametro maggiore) e giunge ad un contatore. Alcuni di questi sono visibili lungo i muri di recinzione dei giardini privati posti lungo i viali comuni.



Immagine 34



Immagine 35

### **3.1.3 – L'impianto di antenna centralizzata per televisione.**

Sulle coperture degli edifici sono visibili alcune antenne televisive e anche qualche parabola per la ricezione del segnale satellitare.

Da quanto appreso in sede di accesso, ogni corpo possiede il suo impianto centralizzato che, partendo da una antenna unica distribuisce il segnale, tramite divisori e derivatori, alle singole utenze.

Tanto dovevasi.

Roccamonfina 26/06/12

Il Consulente d'Ufficio:

**Arch. Anna Di Miele**