

M.C.
6256/15

7/1/17
9-



Città metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento VI

"Pianificazione territoriale generale"

Prot.

RELAZIONE DI VERIFICAZIONE

(Ordinanza TAR n° 12274/2015)

**INADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO DI ESEGUIRE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE
DALLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE REP. N° 13091 RACC. N° 678 DEL 21/11/1991
TRA LA SOCIETA' ADILVE S.R.L. ED IL COMUNE DI SACROFANO**

OGGETTO:

Ricorso n° 6756/2015 T.A.R. del Lazio (Sezione Seconda Quater)

RICORRENTE:

COMUNE DI SACROFANO

CONTRO:

SOCIETA' ADILVE S.R.L.

NEI CONFRONTI DI:

SIG. O. BERGAMINI E ALTRI

ROMA, 28/11/2016



INDICE

ABBREVIAZIONI ATTI	4
PREMESSA	5
A) QUESITI DEL T.A.R. LAZIO PER IL FUNZIONARIO VERIFICATORE	6
B) PROCEDURA DI VERIFICAZIONE	6
C) ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA AL VERIFICATORE DALLE PARTI	7
D) RICOSTRUZIONE DEGLI ELABORATI DI LOTTIZZAZIONE	10
E) RICOSTRUZIONE DEI FATTI DI CAUSA	11
F) CRONOLOGIA DEI DOCUMENTI FONDAMENTALI	22
G) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIFFORMITA' ED IRREGOLARITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	24
- QUESITO N° 1	26
- QUESITO N° 2	34
- QUESITO N° 3	35
- QUESITO N° 4	36
- TABELLE RIASSUNTIVE SULLA DIFFORMITA' DELLE OPERE	47
- QUESITO N° 5	49
H) CONCLUSIONI	49
I) ALLEGATI	51

ABBREVIAZIONI ATTI

Nella presente relazione nella citazione degli atti di causa al fine della semplificazione dei riferimenti verranno usate le seguenti abbreviazioni:

- R.C. = Ricorso del Comune di Sacrofano
- M.A. = Memoria di costituzione Adilve s.r.l.
- M.B. = Memoria di costituzione Sig. O. Bergamini e altri
- N.C. = Note in sede cautelare e documenti del Comune di Sacrofano
- N.A. = Note in replica autorizzate in sede cautelare di Adilve s.r.l.
- V. = Documentazione consegnata al verificatore dalle parti (con riferimento ai documenti riportati nel paragrafo "Elenco documentazione consegnata al verificatore dalle parti")

La scansione di questi documenti in formato .pdf è riportata su supporto informatico consegnato al T.A.R. Lazio unitamente alla presente relazione.

PREMESSA

Il Comune di Sacrofano presenta ricorso al T.A.R. del Lazio numero di registro generale 6756/2015 a firma dell'Avv. Antonio Campagnola contro la Adilve s.r.l. e nei confronti di Omar Bergamini ed altri ai fini dell'accertamento dell'inadempimento dell'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione previste nella convenzione di lottizzazione rep. n° 13091 racc. n° 678 del 21/11/1991 stipulata tra la società resistente ed il Comune di Sacrofano. La società Adilve s.r.l. e gli acquirenti delle singole porzioni immobiliari si costituiscono in giudizio.

Con l'Ordinanza del T.A.R. del Lazio (Sezione Seconda Quater) n° 12274/2015 Reg. Prov. Coll. del 30/10/2015 viene disposta la necessità di procedere alla verifica alla quale deve provvedere il titolare preposto al Dipartimento VI della Città Metropolitana di Roma Capitale (All. n.1).

Il Direttore del Dipartimento VI della Città Metropolitana di Roma Capitale con D.D. R.U. 713 del 18/02/2016 delega la sottoscritta Arch. Silvia Gaddini, funzionario tecnico laureato della Città Metropolitana di Roma Capitale, a svolgere l'attività di verifica oggetto del suddetto procedimento.

Ricevuto l'incarico e ritirata la documentazione agli atti presso il T.A.R. Lazio in data 04/03/2016, la sottoscritta procede ad una lettura della documentazione di causa e quindi ad una lunga ricostruzione dei documenti fondamentali inerenti l'oggetto del ricorso e gli specifici quesiti posti dal T.A.R.

I documenti agli atti di causa si presentano incompleti, caratterizzati da riferimenti espliciti ad altri atti dichiarati allegati ed in realtà non presenti negli atti di causa.

La sottoscritta richiede alle parti specifica documentazione con le seguenti note:

- prot. 34040/16 del 29/02/2016 al Comune di Sacrofano
- prot. 47893/16 del 21/03/2016 al Comune di Sacrofano
- prot. 55513/16 del 06/04/2016 a tutte le parti
- prot. 63794/16 del 04/05/2016 al Comune di Sacrofano

che si allegano al presente atto (All. n.2).

In esito a tali richieste il Comune di Sacrofano consegna parte della documentazione con nota prot. 4045 del 20/04/2016 acquisita agli atti al prot. dell'ente n° 57540/16 del 20/04/16 (agli atti V. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, e 1.9) in risposta alla nota della sottoscritta prot. 55513/16 del 06/04/2016. Le restanti note rimangono inevase.

Con nota prot. 48730 del 22/03/2016 la sottoscritta comunica alle parti l'effettuazione di un sopralluogo di ricognizione sui luoghi oggetto di causa per il giorno 31/03/2016 al fine che le venga concesso l'accesso all'area.

Successivamente con nota prot. 85832 del 15/06/2016 convoca le parti per un primo contraddittorio per il giorno 23/06/2016 presso gli uffici della Città Metropolitana di Roma Capitale, del quale viene redatto verbale (All. n.3). In sede di contraddittorio al fine del completamento della ricostruzione della documentazione di riferimento la sottoscritta sollecita ulteriormente la trasmissione dei documenti non ancora ricevuti ed in esito alle richieste specifiche di chiarimenti alle parti, e quindi alle conseguenti risposte, richiede ulteriore documentazione in merito.

Nonostante sia stata rappresentata alle parti l'urgenza e la ristrettezza dei tempi per lo svolgimento dell'attività di verifica, le parti trasmettono la documentazione richiesta con le seguenti note:

- prot. 91777 del 30/06/2016 del collaudatore Ing. B. Belinci (agli atti V. 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4)
- prot. 94358 del 05/07/2016 del Comune di Sacrofano (agli atti V. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 e 3.8)
- prot. 96091 del 07/07/2016 della Adilve s.r.l. (agli atti V. 4.1, 4.2 e 4.3)
- prot. 99088 del 14/07/2016 della Adilve s.r.l. (agli atti V. 5.1 e 5.2)

Con nota prot. 99515 del 15/07/2016 la sottoscritta trasmette alle parti l'elenco della suddetta documentazione integrativa ricevuta in esito al contraddittorio del 23/06/2016 (All. n.4).


Con nota prot. 101353 del 20/07/2016 la sottoscritta convoca le parti sui luoghi oggetto di causa ai fini di un sopralluogo in contraddittorio per il giorno 27/07/2016 del quale viene redatto verbale (All. n.5).

In esito all'effettuazione del sopralluogo suddetto e alla valutazione di tutta la documentazione raccolta oltre ovviamente a quella già agli atti di causa la sottoscritta procede alla redazione della presente relazione conclusiva di verifica.

A) QUESITI DEL T.A.R. LAZIO PER IL FUNZIONARIO VERIFICATORE

L'Ordinanza del TAR del Lazio n° 12274/2015 Reg. Prov. Coll. (All. n.1) con cui viene disposta la necessità di procedere alla verifica dispone che l'incaricato funzionario verificatore risponda ai seguenti quesiti:

<< dica il verificatore, previo esame della documentazione acquisita agli atti di causa, dello stato dei luoghi, nonché di ogni altro atto o documento ritenuto necessario ivi inclusa la documentazione sussistente agli atti del Comune di Sacrofano, se sussistano o meno (anche in relazione alle contrarie osservazioni formulate dalla società resistente) le difformità e le irregolarità lamentate in ricorso dal Comune di Sacrofano nella realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione di lottizzazione Rep. n. 13091, Racc. n. 678, del 21/11/1991; in particolare, il verificatore (tenendo anche conto di quanto disposto dall'articolo 7 della suddetta convenzione in relazione all'obbligo di esecuzione dei lavori <<a regola d'arte>>) dovrà accertare quanto segue:

- 1)  “se la strada è stata realizzata in maniera difforme rispetto a quella prevista in convenzione, sia con riferimento alla sua sede originaria, che alle sue caratteristiche costruttive (tappetino di usura, cunette laterali di scolo delle acque meteoriche, muri di sostegno e quant'altro necessario)
- 2) “se l'area di parcheggio è stata realizzata in maniera difforme rispetto a quella prevista in convenzione”
- 3) “se l'area a verde (ivi compresa la piantumazione di alberi ad alto fusto) è stata realizzata in maniera difforme rispetto a quella prevista in convenzione”
- 4) “se le reti fognaria, idrica ed elettrica siano state realizzate in maniera difforme rispetto a quella prevista in convenzione”
- 5) “se siano stati rilasciati dal Comune di Sacrofano, nel corso dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione in questione, titoli edilizi per la realizzazione di edifici sugli stessi luoghi oggetto di causa”.

I suddetti quesiti sono stati riportati volutamente in ordine diverso e numerati al fine di agevolare un'organica stesura della relazione.

Si procede dunque alla relazione in merito ai quesiti su esposti.

B) PROCEDURA DI VERIFICAZIONE

L'attività di verifica è stata avviata partendo innanzitutto dalla ricostruzione della documentazione tecnica rispetto la quale verificare le difformità e le irregolarità lamentate dal ricorrente quali la convenzione ed il piano di lottizzazione, il progetto esecutivo e la sua integrazione per il rilascio della concessione edilizia delle opere di urbanizzazione.

Da un esame dei documenti agli atti di causa si evince una documentazione incompleta, in parte non leggibile, mancante soprattutto di alcuni elaborati grafici del progetto esecutivo, presenti solo in parte sul supporto informatico allegato alla memoria di costituzione del Sig. O. Bergamini e altri.

In esito a tale verifica si procede alla richiesta della documentazione mancante al Comune di Sacrofano ed alle parti e si riceve da parte del Comune copia cartacea degli elaborati grafici del piano di lottizzazione, degli elaborati grafici e descrittivi del progetto delle opere di urbanizzazione ai fini del rilascio della concessione edilizia e degli elaborati grafici e descrittivi di integrazione al progetto suddetto, oltre ulteriore documentazione tecnica.

Si procede quindi alla convocazione del primo contraddittorio tra le parti presso gli uffici della Città Metropolitana di Roma Capitale allo scopo fondamentale di ricostruire innanzitutto la documentazione di riferimento ancora incompleta e quindi esplicitare richieste di chiarimenti specifici alle parti al fine di una ricostruzione dei fatti di causa.

In esito al contraddittorio le parti provvedono a consegnare ulteriore documentazione, ritenuta rilevante ai fini della ricostruzione degli atti e dei fatti di causa. Si rileva che su alcuni quesiti posti alle parti a tutt'oggi non è stata data risposta o è stata consegnata dalle parti una documentazione incompleta.

In esito ad uno scrupoloso esame della documentazione disponibile si ritiene necessario procedere ad un sopralluogo sullo stato dei luoghi oggetto di causa in contraddittorio tra le parti al fine di effettuare una ricognizione a vista delle caratteristiche e dello stato delle opere di urbanizzazione. Se ne redige un verbale in contraddittorio con allegate fotografie dei luoghi ed elaborati grafici di riferimento.

C) ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA AL VERIFICATORE DALLE PARTI

A) IN ESITO ALLE RICHIESTE DEL VERIFICATORE

- prot. 34040/16 del 29/02/2016 al Comune di Sacrofano
- prot. 47893/16 del 21/03/2016 al Comune di Sacrofano
- prot. 63794/16 del 04/05/2016 al Comune di Sacrofano
- prot. 55513/16 del 06/04/2016 a tutte le parti

1) Nota prot. 4045 del 20/04/2016 del Comune di Sacrofano acquisita agli atti della Città Metropolitana di Roma Capitale al prot. 57540/16 del 20/04/16 (in risposta alla mia nota prot. 55513 del 06/04/16) costituita da:

1.1. Elaborati grafici del piano di lottizzazione:

- Tav. 1 – Estratto previsioni P.R.G. Planimetria catastale
- Tav. 2 – Orografia terreno
- Tav. 3 – Planimetria generale. Destinazioni d'uso
- Tav. 4 – Planivolumetrico
- Tav. 5 – Planimetria generale. Opere urbanizzazione primaria
- Tav. 6 – Tipologie edilizie
- Tav. 7 – Sezioni sul terreno. Sezione stradale

1.2. Elaborati grafici e descrittivi del progetto delle opere di urbanizzazione prot. 3576 del 04/04/2001:

- Tav. 0 – Planimetria catastale con strada di accesso
- Tav. 1 – Planimetria strada
- Tav. 2 – Strada. Profili longitudinali e trasversali
- Tav. 3 – Strada. Sezione tipo. Particolari
- Tav. 4 – Planimetria rete fogna-nera e acque bianche

- Tav. 5 - Profilo fognatura nera
- Tav. 6 - Profilo fognatura bianca
- Tav. 7 - Fognatura nera e bianca manufatti tipo
- Tav. 8 - Planimetria rete idrica - elettrica e pubblica illuminazione
- Tav. 9 - Opere idrauliche manufatti tipo
- Relazione tecnica di:
 - progetto fognante
 - rete viaria e parcheggi
 - distribuzione acqua potabile
 - impianto illuminazione
- 1.3. Elaborati grafici e descrittivi di integrazione al progetto delle opere di urbanizzazione prot. 4612 del 08/05/2001...
 - Tav. 4 - Planimetria rete fogna nera e acque bianche
 - Tav. unica - Fognatura acque bianche. Particolari
 - Relazione tecnica fognature acque bianche
- 1.4. Relazione e verbale di visita del collaudo dell'Ing. Belinci del 03/10/2011 prot. 13164 del 04/10/2011 completa di allegati da A ad F
- 1.5. Nota del Comune di Sacrofano a Ing. B. Belinci prot. 5373 del 21/04/2011 con la quale si trasmettono in allegato le note indirizzate al Comune:
 - prot. 1973 del 10/02/2011 del Direttore Lavori
 - prot. 1974 del 10/02/2011 del Direttore Lavori
 - Relazione tecnica e piano finanziario
 - prot. 4979 del 14/04/2011 della Adilve srl
 - prot. 5211 del 19/04/2011 del Direttore Lavori
 - prot. 5265 del 20/04/2011 dell'Ing. A. Tattoli - Consulenza tecnica
- 1.6. Nota del Comune di Sacrofano a Ing. B. Belinci prot. 10582 del 03/08/2011 con la quale si trasmettono in allegato le note:
 - prot. 7576 del 03/06/2011 del Comune - Uff. Tecnico a Ing. B. Belinci
 - prot. 8080 del 14/06/2011 del Comune - Uff. Tecnico a Ing. B. Belinci
 - prot. 9710 del 15/07/2011 del Direttore Lavori al Comune comprendente:
 - Tav. 1 - Planimetria. Profili
 - Attestazione allaccio rete acque bianche
 - Relazione tecnica Ing. M. Piersanti su fondazioni dei pali di illuminazione
- 1.7. Nota del Direttore Lavori al Comune di Sacrofano prot. 3011 del 09/03/2012 completa di allegati:
 - Relazione tecnica Ing. M. Piersanti sulla stabilita dei muri di contenimento e delle griglie di raccolta delle acque piovane
 - Progetto impianto elettrico illuminazione stradale del P.I. D. Zelli
 - Dichiarazione di conformita impianto elettrico
 - Rilievo dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione del Geom. M. Campo
- 1.8. Nota del Comune di Sacrofano prot. 3064 del 12/03/2012 a Ing. B. Belinci
- 1.9. Nota del Comune di Sacrofano prot. 9305 del 23/07/2012 a Ing. B. Belinci con allegata:
 - "Planimetria e profili della rete fognante acque nere e bianche. Planimetria della rete idrica ed elettrica" a firma del Direttore Lavori prot. 9187 del 19/07/2012
(mancano gli allegati prot. 7739 del 21/06/2012 trasmessi dal Direttore Lavori)
- 1.10. Nota del Comune di Sacrofano prot. 9554 del 27/07/2012 a Ing. B. Belinci completa di allegati prot. 9542 del 27/07/2012 del Direttore Lavori - dichiarazione conformita pozzeri.
- 1.11. Nota al Comune di Sacrofano prot. 13023 del 22/10/2012 di Ing. B. Belinci in esito a sopralluogo

(poco leggibile)

B) INESITO AL VERBALE DI CONTRADDITTORIO DEL 23/06/2016

- 2) Nota prot. 91777 del 30/06/2016 del collaudatore Ing. B. Belinci costituita da:
- 2.1. Trascrizione verbale di sopralluogo del 20/05/2011 (ai sensi del punto 5 del verbale)
 - 2.2. Copia collaudo tecnico funzionale rete fognature e rete idrica in data 01/08/2012 con allegati A-D (ai sensi del punto 8 del verbale)
 - 2.3. Nota integrativa al collaudo tecnico funzionale rete fognature e rete idrica in data 08/11/2012 (ai sensi del punto 8 del verbale)
 - 2.4. Copia collaudo tecnico funzionale impianto pubblica illuminazione in data 12/11/2014 con allegati A-R (ai sensi del punto 6 del verbale)
- 3) Nota prot. 94358 del 05/07/2016 del Comune di Sacrofano Geom. G. Conti (prot. 6927 del 04/07/2016 del Comune) costituita da:
- 3.1. Nota prot. 6839 del 29/06/2016 del Comune di Sacrofano a firma del Responsabile del Servizio Ing. P. Minchella (ai sensi del punto 1 del verbale) con allegati:
 - concessioni edilizie n° 1, 2 e 3 del 05/02/2003
 - estratto di mappa catastale
 - 3.2. Rilievo fotografico eseguito in data 06/03/2012 dal Comune - Ufficio Tecnico Urbanistica Geom. Gilberto Conti (come da mia richiesta nota prot. 63794/16 del 04/05/2016)
 - 3.3. Nota prot. 3617 del 05/04/2001 dell'Università Agraria dei Domini Collettivi di Sacrofano concessione di un permesso temporaneo di percorribilità dei mezzi della soc. Adilve (come da mia richiesta nota prot. 63794/16 del 04/05/2016)
 - 3.4. Note prot. 758 del 29/01/2003 e prot. 5440 del 20/05/2005 del D.L. con comunicazione dei lavori eseguiti relativi alle opere di urbanizzazione (come da mia richiesta nota prot. 63794/16 del 04/05/2016)
 - 3.5. Rilievo dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione a firma del geom. Manuel Campo allegato alla nota del 09/03/2012 prot. 3011 consegnato dal D.L. al Comune (come da mia richiesta nota prot. 63794/16 del 04/05/2016)
(si rileva essere uguale a quello già consegnato).
 - 3.6. Nota prot. 6930 del 05/06/2012 e nota prot. 7116 del 08/06/2012 allegata alla nota dell'Ing. Belinci al Comune prot. 10440 del 29/08/2012 (come da mia richiesta nota prot. 63794/16 del 04/05/2016).
(In realtà la nota prot. 6930 del 05/06/2012 a firma del D.L. trasmessa è priva degli allegati richiesti relativi, ovvero, secondo quanto citato dal collaudatore, della documentazione a firma dell'Ing. Del Buono inerente i muri di sostegno che quindi risulta agli atti mancante).
 - 3.7. Copie stralcio elaborato n° 6 all. 1 ed elaborato n° 4 all. 5 del Piano di Recupero di Santa Maria
 - 3.8. Concessione edilizia n° 26/02 del 10/10/2002 e copia elaborato allegato "Nuovi tipi" (come da mia richiesta nota prot. 63794/16 del 04/05/2016).
- 4) Nota prot. 96091 del 07/07/2016 del Sig. Romeo Braghetta della soc. Adilve srl costituita da:
- 4.1. Copia contratto d'appalto
 - 4.2. Elaborato grafico Tav. 1 "Planimetria. Profili" Piano di lottizzazione loc. Malle del settembre 2001 prot. 4629 del 24/05/2002 del Comune di Sacrofano (ai sensi del punto 4 del verbale).
 - 4.3. Elaborato grafico Tav. 1 "Planimetria. Profili" Piano di lottizzazione loc. Malle del settembre 2001 prot. 5918 del 15/07/2003 con timbro attestazione avvenuto deposito del Comune di Sacrofano di cui alla concessione 01/03 (ai sensi del punto 4 del verbale).
- 5) Nota prot. 99088 del 14/07/2016 del Sig. Romeo Braghetta della soc. Adilve srl costituita da:
- 5.1. Dichiarazioni in merito all'oggetto del contraddittorio (ai sensi dei punti 4 e 7 del verbale)

Relazioni di verificazione Ricarro n° 6756/2015 T.A.R. Lazio (Seconda Sezione Quater)

Arch. Silvia Gaddini

5.2. Copia nota prot. 9946 del 04/10/2004 della Adilve srl al Comune di Sacrofano (ai sensi del punto 7 del verbale).

6) E-mail del 18/07/2016 del Dirigente Ing. P. Minichella del Comune di Sacrofano per trasmissione:

6.1. Copia D.C.C. n. 84 del 17/12/1993 del Comune di Sacrofano "Definitiva approvazione variante speciale di P.R.G. relativa al nucleo edilizio abusivo denominato Santa Maria".

Si evidenzia che parte di questa documentazione era già presente agli atti di causa ma in maniera incompleta (es. elaborati grafici mancanti, documenti privi di allegati, etc.). Si è preferito quindi per una maggiore comprensione riportare tutti documenti consegnati in sede di verifica.

Tale documentazione è stata scansionata e riportata integralmente su supporto informatico consegnato al T.A.R. Lazio denominato "Documentazione consegnata al verificatore dalle parti".

D) RICOSTRUZIONE DEGLI ELABORATI DI LOTTIZZAZIONE

Al fine di procedere alla risposta dei quesiti di verifica posti dal T.A.R. Lazio è stata individuata la seguente documentazione di riferimento relativa alla convenzione di lottizzazione rep. 13091 racc. 678 del 21/11/1991 (come riportato nel verbale di contraddittorio del 23/06/2016 - All. n.3):

1) **Piano di lottizzazione allegato alla convenzione rep. 13091 del 21/11/1991 – approvato dal Comune di Sacrofano in data 18/12/1987** (agli atti M.B. su supporto informatico "A-1987-05").

Tav. 1 – Estratto previsioni P.R.G. Planimetria catastale

Tav. 2 – Orografia terreno

Tav. 3 – Planimetria generale. Destinazioni d'uso

Tav. 4 – Planivolumetrico

Tav. 5 – Planimetria generale. Opere urbanizzazione primaria

Tav. 6 – Tipologie edilizie

Tav. 7 – Sezioni sul terreno. Sezione stradale

2) **Relazione tecnica e piano finanziario del Piano di lottizzazione in località Malle** (agli atti M.B. su supporto informatico "E-1998-02").

3) **Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prot. 3576 del 04/04/2001 – allegati alla concessione edilizia n° 15/2001 prot. 5285 del 24/05/2001** (agli atti V. 1.2).

Tav. 0 – Planimetria catastale con strada di accesso

Tav. 1 – Planimetria strada

Tav. 2 – Strada. Profili longitudinali e trasversali

Tav. 3 – Strada. Sezione tipo. Particolari

Tav. 4 – Planimetria rete fogna nera e acque bianche

Tav. 5 – Profilo fognatura nera

Tav. 6 – Profilo fognatura bianca

Tav. 7 – Fognatura nera e bianca manufatti tipo

Tav. 8 – Planimetria rete idrica – elettrica e pubblica illuminazione

Tav. 9 – Opere idrauliche manufatti tipo

Relazione tecnica di:

- progetto fognante

- rete viaria e parcheggi

- distribuzione acqua potabile

- impianto illuminazione

4) **Integrazioni progetto esecutivo opere di urbanizzazione prot. 4612 del 08/05/2001 – allegati alla concessione edilizia n° 15/2001 prot. 5285 del 24/05/2001** (agli atti V. 1.3).

Relazione di verifica ricorso n° 6756/2015 T.A.R. Lazio (Seconda Sezione Quater)
Arch. Silvia Gaddini

Tav. 4 - Planimetria rete fogna nera e acque bianche

Tav. unica - Fognatura acque bianche. Particolari

Relazione tecnica fognature acque bianche

I suddetti elaborati costituiscono quindi la documentazione di riferimento relativa alla convenzione di lottizzazione rep. 13091 racc. 678 del 21/11/1991 per effettuare la verifica di difformità oggetto del ricorso. In sede di contraddittorio del 23/06/2016 la sottoscritta chiede ai presenti se siano in possesso di altra documentazione oltre quella suddetta e quindi con il verbale redatto in pari data prende atto dell'inesistenza di altra documentazione in merito in possesso delle parti e/o a loro conoscenza.

Si prende atto della consegna successiva da parte del Comune di Sacrofano con nota prot. 94358 del 05/07/2016 delle dichiarazioni del Direttore Lavori sulla fine dei lavori delle opere di urbanizzazione (agli atti V. 3.4).

Si prende atto inoltre della consegna successiva del contratto di appalto da parte della Adilve s.r.l. con nota prot. 96091 del 07/07/2016 (agli atti V. 4.1).

Si evidenzia in conclusione che non risultano agli atti di causa né agli atti raccolti dal verificatore:

- Capitolato speciale d'appalto del progetto esecutivo
- Computo metrico e computo metrico estimativo del progetto esecutivo
- Analisi prezzi del progetto esecutivo
- Documenti di contabilità dei lavori eseguiti
- Verbali vari o certificato di ultimazione lavori a firma del Direttore dei Lavori.

Si ritiene necessario integrare la suddetta documentazione tecnica relativa alla convenzione di lottizzazione con il seguente elaborato grafico:

- 5) Tav. 1 - "Planimetria - profili" datato settembre 2001 - prot. 4629 del 24/05/2002 - allegata alle concessioni edilizie n° 1/2003 prot. 915, n°2/2003 prot. 916 e n° 3/2003 prot. 917 del 05/02/2003 relativa alla costruzione di fabbricati per civile abitazione all'interno del piano di lottizzazione (agli atti V. 4.2).

Tale elaborato viene consegnato al verificatore da parte di Adilve s.r.l. con nota prot. 96091 del 07/07/2016 (insieme allo stesso elaborato consegnato da Adilve s.r.l. al Comune di Sacrofano con altro prot. 5918 del 15/07/2003). Lo stesso elaborato già risultava agli atti di causa con un ulteriore altro protocollo di consegna al Comune di Sacrofano da parte del Direttore Lavori prot. 9710 del 15/07/2011. (In merito alla ricostruzione delle suddette consegne di tale elaborato si veda la specifica relativa trattata nel successivo paragrafo "Ricostruzione dei fatti di causa").

Si ritiene necessario inserire tale elaborato nella documentazione di riferimento relativa alla lottizzazione, pur riguardando tale tavola i fabbricati di civile abitazione dei singoli lotti privati, in quanto contenente elementi utili alla definizione delle opere di urbanizzazione, come verrà meglio spiegato più avanti. Il riferimento specifico all'elaborato "Tav. 1 - Planimetria - profili" del settembre 2001 esclusivamente ai fini della ricostruzione delle opere private interferenti con le opere di urbanizzazione viene definito anche in sede di sopralluogo in contraddittorio del 27/07/2016 e sottoscritto dalle parti nel relativo verbale. Nello specifico per comodità viene allegato l'elaborato con il prot. 9710 del 15/07/2011 perché già disponibile agli atti di causa nella memoria Sig. O. Bergamini in formato .pdf a colori.

E) RICOSTRUZIONE DEI FATTI DI CAUSA

In esito all'approvazione del piano di lottizzazione con Delibera di Consiglio Comunale in data 21/11/1991 viene firmata tra le parti la convenzione di lottizzazione che prevede la realizzazione a carico della Adilve s.r.l. delle opere di urbanizzazione sulla particella 375 (già 6) foglio 15 del Comune di Sacrofano. Negli elaborati di piano non viene individuato l'accesso al lotto ma si definisce soltanto la viabilità di lottizzazione interna. (All. n.6 / agli atti M.B. su supporto informatico "A-1987-05").

Successivamente in data 17/03/1998 (secondo quanto riportato nella concessione edilizia n. 15/2001) la Adilve s.r.l. presenta domanda di concessione con allegato progetto esecutivo (non presente agli atti) e nell'ambito dell'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Sacrofano finalizzata al rilascio della concessione il Responsabile Arch. M. Rita Cespi Polissiani nella nota del 08/02/1999 indirizzata alla Adilve s.r.l. (allegata al progetto esecutivo consegnato con prot. 3576 del 04/04/2001 - All. n.7 / agli atti M.B. su supporto informatico "H-1999-02-08") evidenzia alcune problematiche, tra le quali l'accesso alla lottizzazione che di seguito si riportano:

"Dalla tav. n° 1 - Planimetria strada - viene considerato come accesso una strada interpoderale che presenta due problemi di cui uno legato alla proprietà e l'altro alla condizione di intransitabilità attuale. Poiché dalle planimetrie approvate non è possibile evincere con certezza quale sia l'accesso alla lottizzazione, deve essere chiarito che tale accesso sia effettivamente percorribile (anche in termini di proprietà) e che le opere di urbanizzazione primaria necessarie, come previsto dall'art. 2 della convenzione Notaio Ermini del 21.11.91 Rep. 13091, vengano protungate fino all'allacciamento delle reti esistenti. In particolare la strada interpoderale di accesso alla lottizzazione dovrà essere sistemata e dotata delle infrastrutture necessarie alla viabilità, fino all'incrocio con la strada comunale M. Cavallaro, con le caratteristiche, per dimensione e sistemazione, della viabilità interna. Indicare nella relazione tecnica tutte le modifiche inserite (quali rotonde e slittamenti).

Il tratto Q-R della strada, in particolare il punto R, dovrà essere dotato di rotonda per l'inversione di marcia delle auto (cannon, nettezza urbana e VVF). Analogamente per il punto P qualora esso non diventi eventuale accesso alla lottizzazione".

Quindi in sede di istruttoria tecnica da parte del Comune di Sacrofano ai fini del rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione vengono già evidenziate le problematiche relative all'accesso alla lottizzazione ancora oggi irrisolte:

- la necessità di definire la strada di accesso alla lottizzazione, che deve avvenire da strada con le stesse caratteristiche almeno della viabilità interna;
- nell'eventualità di accesso dalla strada interpoderale (probabilmente prevista dal progetto non presente agli atti) la problematica della proprietà privata della strada e la sua condizione di intransitabilità attuale;
- l'eventualità di accesso alla lottizzazione dal punto "P" (ovvero dal confinante terreno oggetto di Piano di Recupero S. Maria, nell'ipotesi che tale punto sia corrispondente a quello così indicato nel progetto di concessione - si veda a tal proposito l'elaborato "Tav. 1 - Planimetria strada" del progetto esecutivo prot. 3576 del 04/04/2001 - All. n.8 /agli atti V. 1.2).

A seguito della consegna del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione depositate con note prot. 3576 del 04/04/2001 e prot. 4612 del 08/05/2001 il Comune di Sacrofano rilascia in data 24/05/2001 la Concessione edilizia n° 15/2001 a firma del Responsabile del Servizio Geom. Luigi Zoppetti (All. n.9 / agli atti R.C.), citando di aver preso atto delle osservazioni suddette dell'Ufficio Tecnico e considerando che la Adilve "ha adempiuto a quanto fatto rilevare dall'Ufficio Tecnico trasmettendo nuovi elaborati" ovvero quelli su citati.

Da una comparazione tra gli elaborati approvati del piano di lottizzazione e del progetto esecutivo con riferimento a quanto prescritto dall'Arch. Cespi Polissiani si evidenzia che il progetto esecutivo prot. 3576 del 04/04/2001 - Tav. 0 - "Planimetria catastale con strada di accesso" e Tav. 1 - "Planimetria strada" (All. n.8 /agli atti V. 1.2) prevede a caratteri generali rispetto al piano di lottizzazione:

- l'inserimento di una "strada interpoderale" di accesso all'area che risulta chiaramente esterna alla particella di proprietà Adilve s.r.l. su terreno di proprietà dell'Università Agraria di Sacrofano, e comunque al momento intransitabile, secondo quanto affermato dall'U.T.C.;
- l'inserimento di una rotonda in fondo al tratto di strada "Q-R" come richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- l'inserimento in fondo al punto "P" di uno spazio pressoché rettangolare, e quindi non di una rotonda come richiesto dal Comune nel caso di esclusione dell'accesso alla lottizzazione in quel punto (si può ipotizzare per non escludere la possibilità di accedere al lotto dall'area confinante all'interno del Piano di Recupero S. Maria).

È rilevante a questo punto evidenziare che la Adilve s.r.l. ha in precedenza chiesto ed ottenuto in data 05/04/2001 prot. 3617 dall'Università Agraria di Sacrofano il permesso temporaneo per percorrere con i mezzi di lavoro il tracciato stradale esistente all'interno del demanio civico della tenuta "Santa Maria - Monte Cavallaro" del Parco di Veio (All. n.10 /agli atti V. 3.3.). Il permesso viene rilasciato dall'Università Agraria "in considerazione della necessità di dover raggiungere con mezzi di trasporto la proprietà della soc. Adilve stessa al solo scopo di realizzare le opere necessarie alla creazione di un accesso sito al di fuori del territorio dell'Ente; vista l'impossibilità da parte della soc. Adilve di utilizzare, per lo scopo di cui sopra, un tracciato diverso da quello oggetto della richiesta; fermo restando che il tracciato non potrà in nessun modo essere modificato con apporto di materiali di qualsiasi natura" con la clausola che "si considererà automaticamente revocato una volta effettuati i lavori sopra citati".

Quindi l'Università Agraria rilascia alla Adilve s.r.l. un permesso temporaneo di passaggio sul "tracciato" esistente esclusivamente per i mezzi di lavoro, che si considererà revocato automaticamente finiti i lavori, che il tracciato non potrà assolutamente essere modificato, ed esclusivamente al solo scopo di realizzare una strada di accesso alla lottizzazione al di fuori del territorio dell'Università Agraria.

Quindi la concessione edilizia del 24/05/2001 viene rilasciata senza risolvere il problema di accessibilità alla lottizzazione, pur se ben evidenziato dall'Arch. M. Rita Cespi Polisiani nell'istruttoria tecnica e dall'Università Agraria con la concessione del solo permesso temporaneo di passaggio rilasciato.

Prorogata la concessione edilizia da parte del Comune di Sacrofano, il Direttore Lavori Arch. Franco Trabucchi presenta al Comune in data 29/01/2003 prot. 758 la dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione dichiarando che i lavori sono terminati "ad eccezione delle asfaltature delle viabilità e gli allacci alle singole utenze" e che "i suddetti lavori saranno immediatamente eseguiti non appena verrà completata l'intera edificazione prevista" (All. n.11 /agli atti V. 3.4.).

In data 05/02/2003 il Comune di Sacrofano rilascia le concessioni edilizie n° 1/03 prot. n° 915 (All. n.12 / agli atti R.C.), n° 2/03 prot. 916 e n° 3/03 prot. 917 per le tre tipologie delle abitazioni private all'interno della lottizzazione. Le concessioni vengono rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Geom. Luigi Zoppetti "Vista la comunicazione prot. 758 del 29/01/2003 del Direttore Lavori Arch. Franco Trabucchi quale fine lavori opere di urbanizzazione di cui C.E. n. 15/2001" e con la prescrizione particolare "Prima della comunicazione di fine lavori dovrà definirsi e sistemarsi la strada di accesso da Colle S.Maria (Piana di Recupero)."

Nello specifico le tre concessioni edilizie vengono rilasciate sulla base della domanda presentata dalla Adilve s.r.l. in data 24/05/2002 prot. 4629 il cui progetto esecutivo comprende la "Lav. 1 - Planimetria. Profili" datata settembre 2001 (All. n.13/agli atti V. 4.2.).

È necessario chiarire che tale elaborato si ritrova agli atti di causa anche con altri protocolli perché viene consegnato dalla Adilve s.r.l. nuovamente al Comune in occasione di:

- denuncia delle opere strutturali allo sportello unico del Comune con prot. 5918 del 15/07/2003 (agli atti V. 4.3.). L'elaborato infatti presenta il timbro del Comune di Sacrofano con la dicitura "Attestato di avvenuto deposito (art. 65 DPR 380/2001) - N° 1/03 del 15/07/2003" a firma del Responsabile dell'UTC. Infatti l'art. 65 del DPR 380/2001 - Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica recita: "Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico (...). Alla denuncia devono essere allegati: a) il progetto dell'opera in triplice copia (...). Lo sportello unico restituisce al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito". Pertanto l'elaborato suddetto dovrebbe far parte della copia del progetto già approvato di cui alle Concessioni edilizie n° 1/03, n° 2/03 e n° 3/03 del 05/02/2003 relativa alla costruzione di fabbricati per civile abitazione di cui al piano di lottizzazione della Adilve s.r.l., trasmessa al Comune per l'inizio lavori strutturali e che è stata restituita al costruttore con l'attestazione dell'avvenuto deposito ai sensi del DPR 380/2001 art. 65.

Si richiama a proposito di tale elaborato quanto dichiarato dalla Adilve s.r.l. con nota prot. 99088 del 14/07/2016 (All. n.14 /agli atti V. 5.1.).

- trasmissione di varia documentazione dalla Direzione Lavori al collaudatore ai fini del collaudo con prot. 9710 del 15/07/2011 (All. n.15 agli atti V. 1.6), come dichiarato dallo stesso collaudatore in sede di verbale di contraddittorio del 23/06/2016 al punto B.4. [Tale elaborato si trova anche agli atti di causa M.B. su supporto informatico "C-2011-07-15" nella sua versione a colori.]

Tale planimetria generale "Tav. 1 - Planimetria. Profili" datata settembre 2001 definisce l'inquadramento dei singoli lotti privati all'interno del piano di lottizzazione, modificando parzialmente le stesse opere di urbanizzazione ed inserendo alcune opere su terreno privato che in realtà vanno ad interferire con le opere di urbanizzazione stesse.

Sulla base di una comparazione visiva tra questa tavola ed il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione la viabilità di lottizzazione risulta essere leggermente modificata in quanto:

- lo spazio rettangolare in fondo al punto "P" viene ridotto nella larghezza fino a diventare un semplice prolungamento della strada e non più uno slargo;
- le due rotonde vengono modificate nella sagoma probabilmente per adattarle agli accessi privati;
- vengono inseriti due "viali privati" per l'accesso ai lotti abitati, probabilmente per migliorare l'accessibilità alle abitazioni, separati dalle strade di lottizzazione da due cancelli o sbarre, uno collocato in posizione intermedia centrale in corrispondenza dell'accesso dalla strada interpoderale e l'altro nella parte alta del lotto, adiacente in progetto alla viabilità pubblica che costeggia il fronte verso il Piano di Recupero Santa Maria (si veda All. n.15 stralcio della documentazione consegnata al collaudatore prot. 9710 del 15/07/2011 evidenziati in giallo / agli atti M.B. su supporto informatico "C-2011-07-15");
- viene inserito per alcuni tratti lungo le strade di lottizzazione da cedere al Comune un marciapiede (si veda All. n.15 stralcio della documentazione consegnata al collaudatore prot. 9710 del 15/07/2011 evidenziati in violetto / agli atti M.B. su supporto informatico "C-2011-07-15");
- le sagome delle strade di lottizzazione vengono modificate in corrispondenza degli accessi carrabili delle proprietà private.

Quindi, pur essendo praticamente terminate le opere di urbanizzazione secondo quanto dichiarato dal Direttore Lavori (la viabilità era già quella dello stato attuale mancando solo l'asfaltatura) viene presentato al Comune un progetto superato in quanto difforme dal realizzato (nello specifico nel tratto finale della viabilità di lottizzazione e nel parcheggio, come vedremo più avanti) nel quale non viene ancora risolto il problema dell'accessibilità dell'area. E' bene evidenziare infatti che mentre la suddetta "Tav. 1 - Planimetria. Profili" prevede l'accesso al lotto dalla strada interpoderale dell'Università Agraria, il Comune di Sacrofano nella concessione edilizia per le abitazioni (All. n.12) prescrive al punto 22 che prima della fine lavori dovrà essere "definita e sistemata" la strada di accesso da Colle S.Maria (Piano di Recupero). Non considerando comunque in entrambi i casi le problematiche connesse di proprietà e di percorribilità.

Quindi il Comune di Sacrofano rilascia alla Adilve s.r.l. le concessioni edilizie per le abitazioni in esito alla fine lavori delle opere di urbanizzazione in difformità dal progetto presentato e senza la definizione effettiva di una strada di accesso alla lottizzazione.

E' bene richiamare a tal proposito il D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. che all'art. 12 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire, comma 2 così recita: "Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso." E' indubbio che tra i presupposti per il rilascio del permesso di costruire vi sia anche la previsione dell'accessibilità dell'area da lottizzare e quindi la realizzazione di un collegamento con la viabilità ordinaria.

Si vuole richiamare inoltre l'art. 14 della convenzione di lottizzazione repertorio n. 13091 racc. n. 678 del 21/11/1991 agli atti di causa che afferma che "L'acquirente - in particolare - prende atto che le concessioni edilizie non potranno - comunque - essere rilasciate fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica potabile e rete di

distribuzione di energia elettrica". In realtà il Comune di Sacrofano rilascia le concessioni per l'edificazione delle abitazioni solo sulla base della dichiarazione del Direttore Lavori di fine lavori delle opere di urbanizzazione che non è sufficiente ad assicurare che tali opere siano funzionanti e che quindi le abitazioni siano "servite" da queste, tantomeno da una regolare strada di accesso.

In data 20/05/2005 il Direttore Lavori con nota prot. 5440 (All. n.16 /agli atti V. 3.4.) trasmette al Comune di Sacrofano una dichiarazione sullo stato dei lavori delle opere di urbanizzazione in cui conferma la mancanza dell'asfaltatura per il passaggio dei mezzi di cantiere, dichiara posti in opera i pali di illuminazione ad eccezione di sei, mancanti l'allaccio al pozzetto comunale della fognatura delle acque nere e il tratto esterno all'area di lottizzazione della fognatura delle acque-chiare. Non risulta agli atti una certificazione di ultimazione dei lavori del Direttore Lavori che riguardi effettivamente la conclusione di tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

Il Comune di Sacrofano negli atti del ricorso, nella ricostruzione dei fatti, a pag. 4 afferma che "a seguito delle doglianze da parte degli abitanti del complesso immobiliare che segnalavano situazioni di disagio, dovute per lo più alla mancata ultimazione degli interventi previsti in convenzione, gli Uffici Comunali procedevano alla verifica delle opere di urbanizzazione riscontrando, tuttavia, numerose carenze e difformità, tanto da rendere impossibile il collaudo e la conseguente presa in carico da parte dell'Amministrazione".

Quindi in data 28/12/2010 con D.D. n° 46 il Comune di Sacrofano conferisce all'Ing. B. Belinci l'incarico di collaudatore delle opere di urbanizzazione. In esito allo svolgimento del proprio incarico il collaudatore produce il seguente documento di collaudo:

- prot. 13164 del 04/10/2011 - Relazione e verbale di visita di collaudo (con All. A-G) datata 03/10/2011 (All. n.17 /agli atti V. 1.4.)

(comprensivo di verbale di sopralluogo congiunto tra le parti del 20/05/2011)

in cui il collaudatore Ing. B. Belinci certifica che per le opere di urbanizzazione primaria ed i relativi servizi a rete, "ancorché già parzialmente in uso e/o esercizio (...) per tutte le motivazioni e/o carenze dettagliate (...) non è possibile, allo stato attuale, effettuare alcuna valutazione quantitativa delle stesse né è possibile garantire la privata e/o pubblica incolumità dei fruitori delle suddette opere e che queste, pertanto, non sono al momento collaudabili e conseguentemente non è possibile avanzare richiesta di presa in carico ai rispettivi Enti Gestori territorialmente competenti delle opere e/o dei servizi a rete realizzati, né risulta possibile stabilire se sia dovuto un eventuale saldo dei lavori eseguiti."

Quindi avendo il collaudatore "accertata una non rispondenza tra l'attuale configurazione planimetrica delle strade di lottizzazione, delle aree destinate a parcheggio pubblico e delle aree destinate a verde pubblico, rispetto alle previsioni del Piano di lottizzazione o suo tempo assentito ed approvato dal Comune di Sacrofano" (come dichiarato nella nota prot. 10440 del 29/08/2012 (agli atti M.B. All. 12)), e avendo dichiarato, preso atto che "non risulta pervenuta alcuna documentazione contabile", che "potrà procedere solo all'eventuale emissione di collaudi tecnico funzionali delle singole opere" e non di collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione, il Comune di Sacrofano in data 29/05/2012 con D.G.C. n° 60 conferisce all'Ing. B. Belinci l'incarico di collaudatore tecnico-funzionale delle reti idrica e fognante delle opere di urbanizzazione. In esito a tale incarico il collaudatore redige i seguenti documenti fondamentali:

- prot. 9729 del 02/08/2012 - Collaudo tecnico e funzionale reti fognatura e rete idrica (con All. A-D) datato 01/08/2012 (All. n.18 /agli atti V. 2.2.)

in cui il collaudatore Ing. B. Belinci certifica che le reti delle fognature delle acque nere, bianche e meteoriche unitamente alla rete idrica "sono collaudabili sotto il profilo tecnico e funzionale, fatta salva l'approvazione del presente atto, al fine della formale presa in consegna, da parte degli Enti Territoriali competenti" a condizione che la Adilve s.r.l. produca:

- le certificazioni circa la carrabilità dei sette chiusini dei pozzetti della rete idrica;
- la richiesta di servitù di passaggio a favore del Comune di Sacrofano delle reti ricadenti nei lotti privati;
- la sottoscrizione della planimetria dello stato di fatto delle reti dei servizi da parte del progettista/direttore lavori.

- nota del 08/11/2012 - Collaudo tecnico e funzionale rete idrica e fognante. Integrazioni (All. n.19 /agli atti V. 2.3.)

in cui il collaudatore Ing. B. Belinci, in esito a sopralluogo congiunto del 07/11/2012 e con riferimento alla planimetria trasmessa dal Direttore Lavori al Comune con prot. 9187 del 19/07/2012 quale attuale stato di fatto "Planimetria e profili della rete fognante acque nere e bianche. Planimetria della rete idrica ed elettrica", certifica che le reti delle fognature delle acque nere, bianche e meteoriche unitamente alla rete idrica "sono collaudabili sotto il profilo tecnico e funzionale, fatta salva l'approvazione del presente atto, al fine della formale presa in consegna, da parte degli Enti Territoriali competenti" a condizione che la Adilve s.r.l., oltre quanto prescritto con nota prot. 9729 del 02/08/2012, provveda a:

- richiedere la servitù di passaggio a favore del Comune di Sacrofano delle reti ricadenti su area di proprietà Adilve s.r.l., a meno che tale area non venga presa in carico dal Comune;
- realizzare il collegamento verticale tra il pozzetto P5 della rete delle acque nere e la rete comunale esistente, attualmente realizzato con una tubazione in PVC corrugato a carattere provvisorio;
- ancorare il coperchio del pozzetto P12 della rete delle acque chiare;
- sostituire la griglia del pozzetto P13 della rete delle acque chiare con coperchio in ghisa;
- rettificare la planimetria consegnata con aggiunta di pozzetti P20 e P30;
- certificare la regolare esecuzione dei lavori richiesti "al fine dell'eventuale presa in consegna definitiva delle reti di fognature chiare e nere, oggetto del presente collaudo tecnico funzionale".

Quindi, come già detto, non potendo il collaudatore procedere al collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione, il Comune di Sacrofano in data 02/10/2012 con D.G.C. n° 114 conferisce all'Ing. B. Belinci anche l'incarico di collaudatore tecnico-funzionale dell'impianto di pubblica illuminazione delle opere di urbanizzazione. In esito a tale incarico, ed in esito a numerosa corrispondenza intercorsa con la Adilve s.r.l. e con il Comune di Sacrofano, il collaudatore redige il seguente documento di collaudo:

- nota prot. 12442 del 18/11/2014 Collaudo tecnico funzionale impianto pubblica illuminazione (con All. A-R) (All. n.20 / agli atti V. 2.4.) datato 12/11/2014 in cui il collaudatore Ing. B. Belinci certifica che le reti e l'impianto di pubblica illuminazione "sono collaudabili sotto il profilo tecnico e funzionale, fatta salva l'approvazione del presente atto, al fine della formale presa in consegna da parte dell'Ente Gestore (...) con la condizione che la foto-resistenza a servizio dell'interruttore crepuscolare ed il relativo collegamento al quadro elettrico, siano opportunamente ed adeguatamente protetti, al fine di scongiurare possibili manomissioni, compresi eventuali atti vandalici che potrebbero compromettere la funzionalità dell'impianto di pubblica illuminazione. Il responsabile Unico del Procedimento Ufficio Urbanistica Arch. Aida Sandra Rapini unitamente al Responsabile Unico del Procedimento Ufficio Tecnico Geom. Tiziano Deitinger, con la sottoscrizione del presente atto di collaudo tecnico funzionale dichiarano di non avere osservazioni da fare sia in ordine ai lavori eseguiti sia sulle operazioni di collaudo eseguite e perciò accettano, ciascuno per quanto e per le parti di relativa competenza, la consegna dei lavori effettuati, sotto il profilo tecnico funzionale, senza eccezione alcuna".

Con tale atto quindi l'Amministrazione Comunale di fatto prende in carico l'impianto di illuminazione presente all'interno del piano di lottizzazione, la cui attivazione mediante allaccio alla rete elettrica Enel è stato ordinato dal Sindaco di Sacrofano per motivi di urgenza a tutela della pubblica incolumità con Ordinanza n. 44 del 09/07/2013 prot. 8541.

(In merito all'esistenza o meno di approvazione formale del suddetto atto di collaudo provvisorio in sede di contraddittorio del 23/06/2016 il Comune si impegnava a verificare ed eventualmente a trasmetterne copia alla sottoscritta, ma tale documentazione non è mai stata ricevuta agli atti).

Si evidenzia che in data 29/09/2014 l'Università Agraria di Sacrofano con D.C.U. n° 35 revoca il permesso temporaneo di passaggio alla Adilve s.r.l. (All. n.21 / agli atti M.B. All.7), indicando "la data del 31/12/2014 come scadenza ultima entro la quale consentire di provvedere a trovare una diversa collocazione della strada di accesso al comprensorio" e autorizzando il Presidente dell'Università, scaduto tale termine, a provvedere "alla chiusura del passaggio, alla consegna delle chiavi solo agli aventi diritto e a lasciare la possibilità di un transito pedonale o a cavallo agli utenti dell'Università Agraria". È bene rilevare come in tale atto di revoca l'Università Agraria di Sacrofano evidenzia che la Adilve s.r.l. "abusivamente, senza alcuna autorizzazione da"

parte dell'Ente e del competente assessorato della Regione Lazio, trasformò il tracciato concesso temporaneamente realizzando una strada formalmente inesistente (...) che ad oggi la soc. Adilve s.r.l. in maniera colposamente inerte non ha mai trasmesso l'attestazione di fine lavori; che detto tracciato (...) oltre a dividere in due la proprietà dell'Ente dove viene esercitata l'attività di pascolo, costituisce un pericolo permanente sia nei confronti di persone e cose a causa del bestiame pascolante (che non disponendo più della recinzione invade le confinanti strade), che per i residenti del comprensorio per l'attraversamento dei bovini ed equini che pascolano allo stato brado, (...) che un ulteriore pericolo è costituito anche dallo stato del tracciato della strada dove ai lati sono presenti fossi di notevole profondità che la società Adilve s.r.l. non ha provveduto nel tempo a mettere in sicurezza".

Quindi l'Università Agraria, in conformità a quanto già dichiarato in sede di rilascio di permesso di passaggio temporaneo, evidenzia ulteriormente allo stato attuale l'improrogabilità della realizzazione di un accesso alla lottizzazione al di fuori del territorio dell'Ente e la pericolosità del passaggio sul tracciato di sua proprietà.

Per quanto riguarda il problema della definizione di una strada di accesso all'area lottizzata, eventualmente anche differente dagli accessi previsti negli atti, si evidenzia come in sede di contraddittorio la sottoscritta, in assenza di documenti o progetti in merito, al punto 1 della parte B sulla richiesta specifica di chiarimenti alle parti del verbale del 23/06/2016 abbia chiesto espressamente "se esista della documentazione che attesti un accordo tra il Comune ed i proprietari delle aree private esterne al piano di lottizzazione per realizzare una strada per accedere anche all'area lottizzata", indicando genericamente quindi qualunque strada o qualunque area. Il Comune di Sacrofano, impegnatosi a verificare quanto sopra, trasmette la nota prot. 6839 del 29/06/2016 (All. n.22 /agli atti V. 3.1) in cui il Responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia privata Ing. P. Minchella dichiara che "I~~l~~ isti gli atti d'ufficio, non è a conoscenza di "un accordo" tra il Comune ed i proprietari delle aree private esterne al Piano di lottizzazione, per realizzare una strada per accedere anche all'area lottizzata".

Quindi, secondo quanto risulta agli atti, alla data attuale non risulta progettata una strada di accesso alla lottizzazione effettivamente realizzabile e non risulta essere stata affrontata la problematica fondamentale legata alla proprietà delle aree da destinare a tale scopo (come effettivamente chiedeva l'Arch. M. Rita Cespi Polistiani nell'istruttoria tecnica del 08/02/1999 su citata).

Tomando alla ricostruzione dei fatti il Comune di Sacrofano presenta il ricorso al T.A.R. del Lazio in oggetto contro la Adilve s.r.l. al fine di verificare gli inadempimenti lamentati. Tra i documenti allegati si evidenzia la nota dell'Ing. Belinci indirizzata al Comune prot. 4707 del 14/05/2015 sullo stato delle opere urbanizzazione che viene espressamente citata dal T.A.R. nell'Ordinanza n° 12274/2015. In tale nota l'Ing. Belinci, con riferimento alle risultanze del collaudo rilasciato con esito negativo del 04/10/2011 e del collaudo della rete fognante rilasciato a condizione del 02/08/2012, riassume quanto già affermato in precedenza e, alla luce di alcuni interventi effettuati successivamente dalla Adilve s.r.l., aggiorna l'elenco delle mancanze a carico del lottizzante, evidenziandone accanto i relativi interventi correttivi necessari (All. n.23 /agli atti R.C.).

In sede di memoria di costituzione la Adilve s.r.l. con riferimento alla suddetta nota riassuntiva dell'Ing. Belinci risponde punto per punto, affermando in sostanza che successivamente alla relazione del 03/10/2011 ha provveduto a completare le opere di urbanizzazione secondo le richieste del collaudatore. Se ne rimanda la valutazione specifica nella parte successiva della relazione.

In sede cautelare il Comune di Sacrofano produce una nuova relazione dell'Ing. Belinci prot. 9503 del 05/10/2015 (All. n.24 /agli atti N.C.) con cui, prendendo atto dell'irrelevanza dei lavori eseguiti, conferma sostanzialmente quanto affermato nella precedente nota del 14/05/2015, riservandosi di effettuare verifica sugli interventi dichiarati effettuati da Adilve s.r.l. in merito ai coperchi dei pozzetti P12 e P13 della rete delle acque chiare (come da nota del 08/11/2012 su citata). Se ne rimanda la valutazione nella parte successiva della relazione.

Al fine della ricostruzione dei fatti di causa è indispensabile a questo punto fare riferimento a quanto affermato dalla società resistente nella memoria costitutiva in merito ai motivi riportati quali causa delle azioni della Adilve s.r.l. Nello specifico a pag. 4 la Adilve s.r.l. afferma che "Tutti i problemi

nascono da questo fatto" ovvero da "un'assurda decisione da parte del Comune ricorrente: in corso d'opera, infatti, il Comune concedeva l'esecuzione di una costruzione per civile abitazione edificata nel luogo in cui erano previsti - come da progetto - sia la realizzazione da parte della Adilve s.r.l. di un'area di parcheggio, sia la strada di collegamento tra i lotti edificati e la strada comunale di via Santa Maria".

Questa affermazione, come le seguenti fatte da Adilve s.r.l. in sede di memoria costitutiva, non è di per sé direttamente riscontrabile nei documenti ufficiali presenti agli atti. I termini utilizzati quali "luogo", "progetto", "area di parcheggio" e "strada di collegamento" sono generici, non sono definiti in maniera univoca e non sono necessariamente riconducibili ai luoghi di causa ovvero all'area oggetto di lottizzazione da parte di Adilve s.r.l. Sarà necessario quindi nella ricostruzione dei fatti relativi fare ricorso alle successive dichiarazioni rilasciate dalle parti in esito ai contraddittori svolti ai fini della presente verifica.

E' necessario a questo punto entrare nel merito degli atti amministrativi emessi dal Comune di Sacrofano relativamente all'area confinante con il piano di lottizzazione di proprietà di terzi in località Santa Maria, oggetto di Piano di Recupero e citata più volte negli atti da entrambe le parti, in esito alla quale si evince quanto segue.

Il Comune di Sacrofano nelle note in sede cautelare dichiara che la costruzione per civile abitazione citata da Adilve s.r.l. nella memoria costitutiva è oggetto del Permesso di costruire n° 26 del 10/10/2002 (in realtà concessione edilizia - All. n.25 /agli atti V. 3.8.), rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sacrofano Geom. Luigi Zoppetti sulla base della domanda di concessione edilizia presentata da privati per le particelle catastali 184, 200, 218, 229 e 230 foglio 15 in data 19/07/2001 e succ. 06/09/2002 (ovvero successivamente al rilascio della concessione edilizia delle opere di urbanizzazione).

Quindi mentre il piano di lottizzazione riguarda l'area iscritta al Catasto Terreni al foglio 15 part. 375 (ex part. 6), intestata alla società Adilve s.r.l. per il quale sono state rilasciate la concessione edilizia per opere di urbanizzazione n° 15/2001 del 24/05/2001 e le concessioni n° 1/03, n° 2/03 e n° 3/03 del 05/02/2003 per l'edificazione delle abitazioni, la concessione edilizia n° 26 del 10/10/2002 citata negli atti di causa è stata rilasciata su area confinante e distinta dal lotto in oggetto ed intestata ad altri proprietari.

Così dichiara la società Adilve s.r.l. in sede di verbale di contraddittorio del 23/06/2016 al punto B) 3 "La soc. Adilve conferma quanto dichiarato negli atti di causa ovvero che il permesso di costruire suddetto è stato rilasciato su area confinante con l'area oggetto di lottizzazione e quindi esterna e non interferente con le opere di urbanizzazione del Piano di lottizzazione oggetto del ricorso".

Così dichiara lo stesso Comune di Sacrofano con nota prot. 6839 del 29/06/2016 (All. n.22 /agli atti V. 3.1.) in cui il Responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia privata Ing. P. Minichella afferma che "Non sono stati rilasciati titoli edilizi per la realizzazione di edifici sugli stessi luoghi oggetto di causa ad eccezione di quelli afferenti al Piano di lottizzazione".

Quindi la Adilve s.r.l. nell'affermazione riportata nella memoria costitutiva a pag. 4 di cui sopra con il termine "luogo" potrebbe intendere un luogo diverso dai luoghi oggetto di causa.

L'elaborato grafico "Nuovi tipi" allegato alla concessione n° 26 del 10/10/2002 (All. n.26 /agli atti V. 3.8.) prevede al suo interno uno stralcio di Piano Particolareggiato Nucleo Santa Maria.

Effettivamente in precedenza in data 25/06/1992 il Comune di Sacrofano aveva adottato con D.C.C. il progetto di variante speciale al P.R.G. Nucleo Edilizio Abusivo S. Maria. In esito ad esplicita richiesta della sottoscritta il Comune ne trasmette solo due stralci:

- stralcio elaborato n° 4 all. 5 - settore E (All. n.27 /agli atti V. 3.7.)
- stralcio elaborato n° 6 all. 1 (All. n.28 /agli atti V. 3.7.)

(tali elaborati recano entrambi la dicitura di adozione con atto consiliare n° 42 del 25/06/1992. L'elaborato n° 6 reca anche la dicitura "modifiche agli elaborati di piano secondo il parere espresso dalla Commissione edilizia nella seduta del 19-6-1992).

I due elaborati, redatti nella stessa scala, presentano due soluzioni diverse per la stessa area, ovvero l'area confinante con il piano di lottizzazione oggetto di ricorso (sulla quale sarà poi rilasciata la

concessione n° 26 del 10/10/2002), individuata nel piano di recupero con i lotti 75, 76, 77, 78 e 79. Entrambe le soluzioni risultano adottate e contraddittorie tra loro:

- l'elaborato n° 4 allegato 5 - settore E - riporta nel lotto 75, nella parte confinante con il lotto 74, un parcheggio pubblico al quale si accede da Via Santa Maria mediante una "strada" che finisce sul confine con la proprietà Adilve s.r.l. (nello specifico nell'elaborato tale viabilità interna al parcheggio presenta in mezzera una linea tratteggiata che in legenda viene indicata con la dicitura "linea di confine dei lotti lungo la mezzera stradale") (si veda la legenda All. n.27 /agli atti V. 3.7.) e quindi inequivocabilmente indica una strada anche se di servizio al parcheggio (All. n. 29);

- l'elaborato n° 6 allegato 1 invece localizza il parcheggio pubblico nel lotto adiacente 76 con una disposizione degli stalli delle auto diversa che esclude qualsiasi collegamento con il lotto confinante di proprietà Adilve s.r.l. (All. n.30).

A tal proposito è doveroso citare comunque la dichiarazione prot. 6839 del 29/06/2016 del Comune di Sacrofano a firma del Responsabile del Servizio Ing. P. Munchella (in risposta alla richiesta di chiarimenti alle parti in sede di contraddittorio del 23/06/2016 di cui alla lettera B) punto 1 del verbale): "Visto il Piano di Recupero denominato "Quartiere Santa Maria", segnatamente la Tavola elaborato n° 4 allegato 5 settore E, non è prevista una strada di collegamento tra la località "Malte" del Piano di lottizzazione e la Via Santa Maria".

In data 17/12/1993 il Comune di Sacrofano procede alla definitiva approvazione della variante speciale al P.R.G. Nucleo Edilizio Abusivo S. Maria con D.C.C. n. 84, applicando la procedura di cui all'art. 13 della L.R. 28/1980 e dichiarando che non sono pervenute osservazioni ai sensi di legge al piano adottato e non recando un elenco degli elaborati (All. n.31 /agli atti V. 6.1.). Se ne deduce quindi che con la D.C.C. suddetta siano stati approvati entrambi gli elaborati suddetti. A tal proposito in merito alla previsione sulla stessa area di due destinazioni diverse con due elaborati contraddittori la sottoscritta ha proceduto ad effettuare verifica degli elaborati approvati presso gli uffici regionali con nessun esito.

Per quanto riguarda la suddetta concessione edilizia n° 26 del 10/10/2002 rilasciata sul lotto confinante con la proprietà Adilve, si evidenzia che l'elaborato grafico di concessione succitato "Nuovi tipi" riporta uno stralcio di Piano Particolareggiato Nucleo Santa Maria in cui si vede tra i fabbricati A ed i fabbricati B/C la presenza di un'area destinata a parcheggio pubblico conforme a quella prevista nell'elaborato n° 6 all. 1 (All. n.26 /agli atti V. 3.7.).

E' bene ricordare però, come già evidenziato in precedenza, che le concessioni edilizie n°1/03 prot. n° 915, n° 2/03 prot. 916 e n° 3/03 prot. 917 per le tre tipologie delle abitazioni private all'interno della lottizzazione vengono rilasciate con la prescrizione particolare per la Adilve s.r.l. da parte del Comune di Sacrofano "Prima della comunicazione di fine lavori dovrà definirsi e sistemare la strada di accesso da Colle S. Maria (Piano di Recupero)."

Quindi si prende atto che il Comune di Sacrofano:

- in data 10/10/2002 rilascia una concessione edilizia per la costruzione di abitazioni sul lotto confinante con la proprietà Adilve s.r.l. in conformità all'elaborato 6 del Piano di Recupero di S. Maria con la previsione di un parcheggio collocato centralmente all'area;
- in data 05/02/2003 lo stesso Ufficio Tecnico del Comune rilascia una concessione edilizia ad Adilve s.r.l. dandogli la prescrizione specifica di definire e sistemare la strada di accesso alla lottizzazione da Colle S. Maria ovvero dall'area confinante interna al Piano di recupero, in conformità verosimilmente con l'elaborato 4 del Piano di Recupero di S. Maria.

Inoltre, vista la prescrizione del Comune alla Adilve s.r.l. di definire e sistemare la strada di accesso alla lottizzazione da Colle S. Maria, la Adilve s.r.l. nell'affermazione della memoria costitutiva sopra riportata quando parla di "luogo in cui erano previsti - come da progetto - sia la realizzazione da parte della Adilve s.r.l. di un'area di parcheggio, sia la strada di collegamento tra i lotti edificati e la strada comunale di via Santa Maria" potrebbe intendere l'area di parcheggio pubblico e la relativa viabilità interna al Piano di recupero che avrebbe dovuto collegare il piano di lottizzazione con la strada comunale di Santa Maria.

Nella prosecuzione della memoria costitutiva a pag. 5 la Adilve s.r.l. afferma che:

- "al momento della progettazione della viabilità interna, era prevista la realizzazione di un passaggio stradale tra proprietà Adilve s.r.l. e la zona posta a valle di proprietà di terzi soggetti (Località Santa Maria), mediante il

collegamento della strada da realizzare, con quella comunale (via Santa Maria)". Il "passaggio stradale" suddetto potrebbe essere quello indicato come viabilità all'interno al parcheggio pubblico nell'elaborato 4 del Piano di Recupero di S. Maria che, proseguito oltre il confine all'interno della proprietà Adilve s.r.l., avrebbe effettivamente collegato la viabilità di lottizzazione dei luoghi in oggetto con Via di Santa Maria (si veda foto aerea con ricostruzione All. n.32).

- "Senonché, successivamente alla picchettatura della sede stradale a ciò destinata, eseguita dal geometra Casagrande (ex Sindaco di Sacrofano), il medesimo Comune di Sacrofano rilasciava una concessione edilizia e successivo permesso di costruire, per la realizzazione di un edificio destinato a civile abitazione, il cui sito occupa l'area inizialmente adibita al detto passaggio" e nell'allegato 1 della memoria viene cerchiato il fabbricato costruito sul lotto 75 del Piano di recupero, ovvero al posto dell'area destinata a parcheggio pubblico nell'elaborato 4.

Quindi la Adilve s.r.l. nell'affermazione della memoria costitutiva a pag. 4 di cui sopra potrebbe intendere che "il Comune concedeva l'esecuzione di una costruzione per civile abitazione edificata nel luogo in cui erano previsti - come da progetto - sia la realizzazione da parte della Adilve s.r.l. di un'area di parcheggio (n.d.r. interna al Piano di recupero), sia la strada di collegamento tra i lotti edificati (n.d.r. della lottizzazione Adilve s.r.l.) e la strada comunale di via Santa Maria".

Quindi il rilascio della concessione edilizia n° 26 del 10/10/2002 su area confinante con l'area di lottizzazione avrebbe comportato l'impossibilità per Adilve s.r.l. di rispettare le prescrizioni del Comune di Sacrofano riportate nella concessione edilizia per la costruzione delle abitazioni private all'interno della lottizzazione ovvero l'impossibilità di realizzare l'accesso all'area di lottizzazione dalla strada comunale Via S. Maria.

Oggi, sulla base dell'edificato esistente e quindi della variata conformazione dello stato dei luoghi, risulta difficile valutare la fattibilità tecnica effettiva della realizzazione di tale strada di collegamento così come indicata nel Piano di recupero, ma questo non esclude che comunque all'epoca ve ne fosse l'intenzione.

Data questa ricostruzione dei fatti di cui all'affermazione della Adilve s.r.l. quale origine di tutti i problemi, è necessario procedere con la valutazione delle conseguenze indicate dalla stessa:

"Per tale motivo, in corso d'opera, nel 2002 si rendeva necessario spostare sia la sede stradale, come detto occupata dalla neo costruzione, sia l'area destinata a parcheggio, nonché la zona destinata ad area a verde. Va comunque precisato che, seppur tracciata in maniera difforme, la strada è stata realizzata su proprietà privata Adilve s.r.l. assolve alla funzione dovuta e contemplata nelle opere di urbanizzazione. Inoltre tale deviazione della strada, che non ha consentito il collegamento con la via pubblica, ha comportato che alcuni tratti di questa fossero stati classificati come privati, pertanto non acquisibili dal Comune".

Al fine di chiarire questa affermazione la sottoscritta, dopo aver verificato i documenti trasmessi dal Comune in data 20/04/2016, ha cercato in sede di contraddittorio di approfondire la problematica ponendo richiesta di chiarimenti alle parti specificatamente alla lett. B) punto 3 del verbale in contraddittorio del 23/06/2016 che di seguito si riporta:

"Nella memoria Adilve a pag. 5 viene detto che originariamente la strada di collegamento era prevista con Via di S. Maria, poi in esito al rilascio del permesso di costruire sull'area sulla quale doveva essere realizzata la strada di collegamento - non le opere di urbanizzazione come detto dal TAR a pag. 4 nell'ordinanza 10599 del 03/11/2015 - è stato realizzato un edificio di civile abitazione e che quindi è stato necessario spostare la sede stradale e non è stato possibile realizzare il collegamento con la via pubblica ed ha comportato "che alcuni tratti di questa fossero stati classificati come privati, pertanto non acquisibili dal Comune". (...) Si chiede di chiarire quanto affermato.

La soc. Adilve conferma quanto dichiarato negli atti di causa ovvero che il permesso di costruire suddetto è stato rilasciato su area confinante con l'area oggetto di lottizzazione e quindi esterna e non interferente con le opere di urbanizzazione del Piano di lottizzazione oggetto del ricorso.

Si chiede che cosa si intende per tratti di strada privati.

In realtà dal sopralluogo non si evince il chiaro confine tra la viabilità pubblica da cedere al Comune e le altre aree."

In esito a tale verbale la Adilve s.r.l. ad ulteriore chiarimento dei fatti provvede a trasmettere la nota prot. 99088 del 14/07/2016 (All. n.14 /agli atti V. 5.1.) con cui il Sig. Romeo Braghetta dichiara che:

"1) Come si evince chiaramente dalla Tav. 1 prot. 5918 del 17/05/2003 (consegnata a codesto ufficio) (n.d.r. All. n.33 /agli atti V. 4.3., già citata in precedenza nella presente relazione) e approvata al permesso di

costruire del Comune di Sacrofano 1/03, la strada sottostante alle abitazioni denominate B5-B6-B7-B8 ed in parte all'abitazione B1 è la strada privata realizzata in conformità all'elaborato. Il tratto di strada pubblica che doveva collegarsi alla strada di Colle S. Maria (quartiere sottostante) come riportato al punto 22 delle concessioni edilizie 1/03 - 2/03 - 3/03, essendo venuta a mancare la possibilità del collegamento stesso non è stata realizzata".

2) Per quanto riguarda l'altra strada privata dichiaro che essa è stata realizzata in conformità all'elaborato sopra citato". (Si allega planimetria esplicativa ricostruita All. n. 34).

Quindi dopo il rilascio della concessione edilizia n° 26 del 10/10/2002 sull'area destinata alla realizzazione della viabilità di collegamento tra la lottizzazione e Via di Santa Maria, la Adilve s.r.l. non avrebbe più realizzato il tratto finale della viabilità di lottizzazione perché non più collegabile alla viabilità comunale Via S. Maria tramite il suddetto passaggio (e non spostato o deviato la strada di lottizzazione come detto dalla Adilve s.r.l. nella memoria costitutiva come sopra riportato).

Così si rileva anche in sede di verbale di sopralluogo in contraddittorio tra le parti del 27/07/2016 in cui si riporta in merito al tracciato stradale che "Si rileva che non è stato realizzato l'ultimo tratto di viabilità pubblica dal parcheggio fino all'angolo dell'area" (All. n.5).

Conseguentemente la decisione di non realizzare l'ultimo tratto stradale della lottizzazione, secondo quanto dichiarata Adilve s.r.l., viene spostata anche l'area di parcheggio e l'area destinata a verde. Entreremo nel merito di questa affermazione e quindi delle difformità dello stato attuale rispetto al piano di lottizzazione nella parte successiva della presente relazione che più specificatamente si occupa di tali aspetti.

In merito poi alla realizzazione di alcuni tratti privati all'interno della viabilità di lottizzazione, è già stato detto precedentemente nella presente relazione che nel progetto presentato dalla Adilve s.r.l. con prot. 4629 del 24/05/2002 sono stati inseriti due viali privati: uno collocato in posizione intermedia centrale e l'altro nella parte alta del lotto, adiacente in progetto alla viabilità pubblica che costeggia il fronte verso il Piano di Recupero Santa Maria.

Il Sig. Romeo Braghetta, in merito a questa strada, dalla quale si accede alle ultime abitazioni, dichiara che si tratta appunto di una strada privata realizzata in conformità con il progetto di concessione dei lotti privati prot. 4629 del 24/05/2002.

E' bene rilevare che la presenza di tali strade private era già evidente nella documentazione trasmessa dal Direttore Lavori al collaudatore prot. 9710 del 15/07/2011 "Tav. 1 - Planimetria. Profili.", elaborato uguale all'elaborato prot. 4629 del 24/05/2002 (secondo quanto spiegato in precedenza), indicata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sacrofano come "Documentazione strada interna privata". E' lo stesso Direttore Lavori in una delle note di cui al prot. 9710 del 15/07/2011 trasmesse al Comune di Sacrofano per il collaudo (documentazione inserita nell'allegato G della Relazione e verbale di visita collaudatore prot. 13164 del 04/10/2011 - All. n.35 /agli atti V. 1.4.) in cui dichiara che con la trasmissione della Tav. 1 facente parte delle concessioni edilizie delle abitazioni "si dimostra che la strada interna ed intermedia del Piano di lottizzazione è originariamente non prevista e stata autorizzata come strada privata a servizio esclusivo dei proprietari di alcuni lotti prospicienti la detta strada".

In sede di verbale di sopralluogo in contraddittorio tra le parti del 27/07/2016 si riporta in merito con riferimento all'All. 2 "Sono state realizzate due strade private che non risultano separate dalla viabilità pubblica" (All. n.5).

Quindi all'interno dell'area di lottizzazione sono stati realizzati due tratti di strada privati, non previsti nel piano di lottizzazione ma inseriti nel progetto oggetto di rilascio delle concessioni edilizie per le abitazioni private.

F) CRONOLOGIA DEI DOCUMENTI FONDAMENTALI

N°	DATA	PROT./N°	DOCUMENTO	ATTI*
1	15/03/1988	D.C.C. n. 53	Approvazione piano di lotizzazione loc. Malle	M.B.
2	21/11/1991	Rep. n.3091 racc. n. 678	Convenzione lotizzazione	R.C.
3	25/06/1992	D.C.C. n. 42	Adozione progetto variante speciale P.R.G. Nucleo Edilizio Abusivo S. Maria (secondo il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 19/06/1992) - stralcio -	V.
4	17/12/1993	D.C.C. n. 84	Definitiva approvazione variante speciale P.R.G. Nucleo Edilizio Abusivo S. Maria	V.
5	17/03/1998	Prot. 2551	Domanda di concessione edilizia di Adilve s.r.l. opere urbanizzazione	citato R.C.N.
6	08/02/1999	---	Osservazioni U.T.C. su progetto allegato alla domanda di concessione edilizia di Adilve s.r.l.	M.B.
7	04/04/2001	Prot. 3576	Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	V.
8	05/04/2001	Prot. 21	Rilascio permesso temporaneo percorribilità tratto strada Università Agraria alla Adilve s.r.l. per automezzi meccanici dalla stessa	V.
9	08/05/2001	Prot. 4612	Integrazioni progetto esecutivo opere di urbanizzazione	V.
10	24/05/2001	C.E. n. 15/2001	Concessione edilizia per opere urbanizzazione	R.C.
11	03/09/2001	---	Contratto d'appalto opere urbanizzazione	V.
12	18/02/2002	Prot. 1590	Proroga opere urbanizzazione lotizzazione	R.C.
13	24/05/2002	Prot. 4629	Domanda di concessione edilizia di Adilve s.r.l. per abitazioni	V.
14	10/10/2002	C.E. n. 26/02	Concessione edilizia foglio 15 part. 184-200-218-229-230	V.
15	29/01/2003	Prot. 758	Dichiarazione del D.L. di fine lavori opere urbanizzazione	V.
16	05/02/2003	C.E. n. 1 prot. 915	Concessione edilizia n° 1/03 per abitazioni tipo A	R.C.
17	05/02/2003	C.E. n. 2 prot. 916	Concessione edilizia n° 2/03 per abitazioni tipo B	V.
18	05/02/2003	C.E. n. 3 prot. 917	Concessione edilizia n° 3/03 per abitazioni tipo C	V.
19	20/05/2005	Prot. 5440	Dichiarazione D.L. stato lavori opere urbanizzazione	V.
20	28/12/2010	D.D. n° 46	Incarico collaudo tecnico-amministrativo Ing. Belinci	citato R.C.
21	15/07/2011	Prot. 9710	Trasmissione varia documentazione dal D.L. al collaudatore tra cui Tav. 1 - Planimetria Profili	V.
22	04/10/2011	Prot. 13164	Relazione e verbale di visita collaudatore (con All. A-G)	V.
23	29/05/2012	D.G.C. n. 60	Incarico collaudo tecnico-funzionale reti idrica e fognante Ing. Belinci	citato R.C.
24	07/06/2012	D.D. n. 10/5	Attivate le procedure per incarico collaudo tecnico-funzionale reti idrica e fognante Ing. Belinci	citato R.C.
25	19/07/2012	Prot. 9187	Trasmissione dal D.L. al Comune attuale stato di fatto "Planimetria e profili della rete fognante acque nere e bianche. Planimetria della rete idrica ed elettrica"	V./M.B.
26	02/08/2012	Prot. 9729	Collaudo tecnico funzionale reti fognatura e rete idrica (con All. A-D) del 01/08/2012	V.
27	02/10/2012	D.G.C. n. 114	Incarico collaudo tecnico-funzionale impianto pubblica illuminazione Ing. Belinci	citato V.
28	11/10/2012	D.D. n. 36/5	Attivate le procedure per incarico collaudo tecnico-funzionale impianto pubblica illuminazione Ing. Belinci	citato V.
29	08/11/2012	---	Collaudo tecnico e funzionale rete idrica e fognante. Integrazioni	V.
30	29/09/2014	D.C.U. n. 35	Revoca del rilascio permesso temporaneo percorribilità tratto strada Università Agraria alla Adilve s.r.l. dal 31/12/2014	M.B.
31	18/11/2014	Prot. 12442	Collaudo tecnico funzionale impianto pubblica illuminazione (con All. A-R) del 12/11/2014	V.

Relazione di verificazione Ricorso n° 6736/2015 T.A.R. Lazio (Seconda Sezione Quater)
Arch. Silvia Caddini

32	14/05/2015	Prot. 4707	Nota Ing. Belinci al Comune sullo stato delle opere urbanizzazione	R.C.
33	05/10/2015	Prot. 9503	Controdeduzioni Ing. Belinci indirizzata al Comune di Sacrofano per Memoria di costituzione dell'Avv. R. Di Felice	N.C.

I*

*** LEGENDA ATTI**

R.C.	Ricorso del Comune di Sacrofano
MA.	Memoria di costituzione Adilve s.r.l.
MB.	Memoria di costituzione Sig. O. Bergamini e altri
N.C.	Note in sede cautelare e documenti del Comune di Sacrofano
NA.	Note in replica autorizzate in sede cautelare di Adilve s.r.l.
V.	Documentazione consegnata al verificatore dalle parti

R.C.N.B. Si evidenzia che nella citazione degli atti di cui fanno parte i documenti in elenco è indicato il verificatore (V.) anche quando la documentazione era già presente agli atti, ma in maniera incompleta.

B.

V.

V.

V.

C.

V.

L.C.

V.

V.

L.C.

V.

V.

V.

to R.C.

V.

V.

ito R.C.

ato R.C.

/M.B.

V.

itato V.

itato V.

V.

M.B.

V.

G) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIFFORMITA' ED IRREGOLARITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In merito alla verifica della sussistenza o meno di difformità o irregolarità delle opere di urbanizzazione è bene premettere a carattere generale che è la stessa società resistente Adilve s.r.l. a dichiarare la difformità rispetto al progetto autorizzato della rete stradale realizzata, dell'area destinata a parcheggio e della zona destinata ad area a verde.

Si precisa inoltre che in tale trattazione non si entrerà nel merito delle motivazioni che hanno portato, secondo la società resistente, a tali difformità, motivazioni delle quali si è cercato di dare una ricostruzione nel paragrafo precedente della relazione.

A caratteri generali è bene ricordare, come riportato nel paragrafo "Ricostruzione degli elaborati di lottizzazione", che gli elaborati di piano di lottizzazione e soprattutto di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione risultano essere incompleti, mancando sostanzialmente le specifiche tecniche del capitolato speciale d'appalto ed il computo metrico estimativo con la descrizione delle singole lavorazioni da effettuarsi, le relative quantità ed i prezzi.

Quindi il progetto, così come redatto ed approvato, è insufficiente a definire tecnicamente le singole opere di urbanizzazione, sia nella quantità che nella qualità, con conseguente impossibilità di verificare le difformità in tutti i suoi aspetti.

Si specifica che gli elaborati grafici e descrittivi di riferimento agli atti sulla base dei quali procedere alla verifica risultano essere:

- il piano di lottizzazione, costituito esclusivamente da elaborati grafici e da una relazione tecnica e piano finanziario del piano di lottizzazione in località Malle;
- il progetto esecutivo costituito esclusivamente da elaborati grafici e da una relazione tecnica di progetto fognante, rete viaria e parcheggi, distribuzione acqua potabile, impianto illuminazione.

La "Relazione tecnica e piano finanziario" del piano di lottizzazione in località Malle è quindi l'unico documento disponibile agli atti (e probabilmente esistente) che reca a pag. 8 un "Computo metrico" delle opere di urbanizzazione, redatto sulla base di prezzi unitari a corpo e costituito solo da nove voci, corrispondenti alle categorie principali di opere (All. n.36/agli atti M.B. - CD file E-1998-02). Si tratta di una stima redatta sulla base del piano di lottizzazione da cui si possono evincere le quantità delle singole categorie di opere.

Nel progetto esecutivo, sulla base del quale è stata rilasciata la concessione edilizia, non è stato inserito alcun elaborato di stima. Il progetto esecutivo, che per sua caratteristica approfondisce il livello di progettazione del piano di lottizzazione, entrando nel merito dei particolari costruttivi e delle specifiche tecniche fino a definire l'opera canticabile, di regola prevede un computo metrico da porre a base del contratto d'appalto per l'affidamento dei lavori alla ditta di costruzione, in modo da garantire il committente al fine di ottenere, a chiusura del cantiere, un'opera rispondente a quanto definito in sede di convenzione ed alla regola dell'arte.

Quindi, firmata la convenzione con allegato il piano di lottizzazione, viene rilasciata una concessione edilizia sulla base di un progetto esecutivo incompleto, mancante di elaborati tecnici con le specifiche sulla quantità e la qualità delle opere di urbanizzazione.

Per effettuare quindi la richiesta verifica della difformità ed irregolarità delle opere di urbanizzazione è stato necessario basarsi sugli elaborati grafici del progetto esecutivo, dai quali rilevare graficamente, tramite diretta misurazione e sovrapposizione di elaborati, le posizioni e le quantità delle varie opere e confrontarle con i tracciati dello stato attuale e le valutazioni a corpo della stima sommaria di piano di lottizzazione. E' indubbio che la misurazione delle opere da elaborati grafici di grande scala comporti un margine d'errore che deve essere accettato, insito nella scelta della metodologia adottata. Margine d'errore inevitabile anche nella redazione di una stima per voci a corpo relative a categorie di opere e non di specifiche lavorazioni.

Premesso quanto sopra, si è proceduto alla verifica di difformità rispettando la seguente procedura per aspetti diversificati:

- a) verifica di massima della difformità del tracciato/area realizzato/a delle opere di urbanizzazione rispetto a quello riportato nel piano di lottizzazione e nel progetto esecutivo approvato.

Trattandosi di un'area molto vasta a tal proposito è stata richiesta alla Adilve s.r.l. in sede di verbale di contraddittorio del 23/06/2016 la trasmissione di un elaborato "as built" ovvero la restituzione grafica dello stato attuale di tutte le opere di urbanizzazione realizzate, con almeno planimetria e sezioni, con specifica indicazione di strade, marciapiedi, cigli, cunette, pali della luce, pozzetti, griglie, muri, etc., debitamente quotati e con chiara distinzione delle aree pubbliche da quelle private.

Come rilevato in sede di contraddittorio del 27/07/2016 tale elaborato non è stato consegnato e quindi la sottoscritta ha deciso di utilizzare come restituzione grafica dello stato dei luoghi l'elaborato planimetrico prodotto dal Direttore dei Lavori e consegnato al Comune di Sacrofano con nota prot. 9187 del 19/07/2012, ovvero lo stato di fatto dei servizi quali la rete fognatura, la rete idrica e la rete di pubblica illuminazione, in scala 1:200, nel quale è riportata anche la viabilità realizzata. In sede di sopralluogo in contraddittorio sui luoghi oggetto di causa si è poi proceduto a verificare a caratteri generali la corrispondenza di tale elaborato con lo stato dei luoghi stessi. Tale elaborato chiamato per semplificazione "as built" viene citato ed allegato in stralcio al suddetto verbale di sopralluogo quale All. 1 (All. n.5).

- b) verifica di massima della difformità delle quantità realizzate delle singole categorie di opere di urbanizzazione rispetto a quanto riportato nel piano di lottizzazione e nel progetto esecutivo approvato.

Le quantità realizzate sono state ricavate graficamente dall'elaborato "as built" e confrontate con le quantità ricavate graficamente dagli elaborati di progetto esecutivo e con le quantità indicate nella stima del piano di lottizzazione. È indubbio che la misurazione delle opere da elaborati grafici di grande scala comporti un margine d'errore che deve essere accettato, insito nella metodologia adottata. La stessa comparazione tra tavole comporta un margine di errore da ritenersi accettabile. Quindi le quantità rilevate devono essere ritenute indicative.

Si evidenzia che delle nove categorie di opere riportate nel "Computo metrico" della relazione del Piano di lottizzazione due di queste non sono state oggetto della presente relazione: la cabina di trasformazione, indicata a corpo e non realizzata, ed i movimenti di terra, ovviamente non verificabili e riconducibili direttamente alle opere realizzate.

- c) verifica di massima della difformità delle soluzioni tecniche adottate per le varie opere di urbanizzazione rispetto a quanto riportato nel piano di lottizzazione e nel progetto esecutivo approvato.

Gli elaborati di progetto di riferimento risultano essere sostanzialmente i particolari costruttivi e le relazioni di progetto.

- d) verifica del rispetto della "regola dell'arte" richiesta esplicitamente dal T.A.R. Lazio in relazione al disposto dell'art. 7 della convenzione: le opere di urbanizzazione "passeranno gratuitamente al Comune dopo che ne sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, entro 10 anni dalla loro ultimazione".

La valutazione del rispetto della regola dell'arte è stato fatto con riferimento alle esistenti norme tecniche, e soprattutto all'individuazione in sede di sopralluogo sui luoghi oggetto di causa di vizi o difetti delle opere.

A tal proposito è bene evidenziare che i lavori alla data del 29/01/2003, secondo quanto dichiarato dal Direttore Lavori Arch. Franco Trabucchi con nota prot. 758, sono terminati "ad eccezione delle asfaltature delle viabilità e gli allacci alle singole utenze" e che "i suddetti lavori saranno immediatamente eseguiti non appena verrà completata l'intera edificazione prevista" (All. n.11 /agli atti V. 3.4). Successivamente in data 20/05/2005 il Direttore Lavori con nota prot. 5440 (All. n.16 /agli atti V. 3.4.) trasmette al Comune di Sacrofano una dichiarazione sullo stato dei lavori delle opere di urbanizzazione in cui conferma la mancanza dell'asfaltatura per il passaggio dei mezzi

di cantiere, dichiara posti in opera i pali di illuminazione ad eccezione di sei, mancanti l'allaccio al pozzetto comunale della fognatura delle acque nere e il tratto esterno all'area di lottizzazione della fognatura delle acque chiare. Non si ha una successiva dichiarazione specifica in merito al termine dei lavori mancanti suddetti.

Quindi a caratteri generali si può affermare che i lavori sono terminati nella sostanza ben oltre 10 anni fa, e che quindi sullo stato delle opere rilevato attualmente ha sicuramente inciso la scarsa manutenzione effettuata negli anni trascorsi dalla fine dei lavori ad oggi.

Si evidenzia come il sopralluogo svolto in contraddittorio tra le parti in data 27/07/2016 sia basato esclusivamente su un'analisi visiva dei luoghi facilmente accessibili (e comparativa con gli elaborati di progetto), mentre per le parti non verificabili direttamente si sia ritenuto di fare riferimento ai documenti di collaudo prodotti agli atti.

Si procede quindi alla risposta dei singoli quesiti posti dal T.A.R. del Lazio con l'Ordinanza del n° 12274/2015 Reg. Prov. Coll.

QUESITO N° 1

- 1) "se la strada è stata realizzata in maniera difforme rispetto a quella prevista in convenzione, sia con riferimento alla sua sede originaria, che alle sue caratteristiche costruttive (tappetino di usura, cunette laterali di scolo delle acque meteoriche, muri di sostegno e quant'altro necessario)"

1.a) Verifica di massima della difformità del tracciato realizzato

Nell'identificazione del tracciato stradale è necessario fare una distinzione di fondo tra la strada di accesso al lotto e le strade interne all'area lottizzata.

Come si evince chiaramente dall'elaborato di progetto esecutivo "Tav. 1 - Planimetria strada" (stralcio All. n.8 /agli atti V. 1.2.) la "strada interpodereale" di accesso all'area risulta esterna alla particella catastale di proprietà Adilve s.r.l. oggetto del piano di lottizzazione (come già evidenziato in precedenza ricadendo all'interno del demanio civico della tenuta "Santa Maria - Monte Cavallaro" del Parco di Veio). Quindi non risulta essere oggetto della presente verifica di difformità, pur essendo stata oggetto della ricostruzione dei fatti inerenti la verifica e trattata nel paragrafo precedente.

Dalle fotografie n° 1, 2 e 4 allegate al verbale di sopralluogo del 27/07/2016 (All. n.5) è possibile verificare che attualmente tale "strada interpodereale", come documentato in più parti agli atti di causa, si presenta come un tracciato non idoneo alla circolazione di veicoli e quindi non classificabile come "strada" ai sensi della normativa vigente.

Ad oggi quindi manca agli atti un progetto e gli atti amministrativi annessi per la definizione di una strada di accesso all'area di lottizzazione effettivamente realizzabile.

La "strada di lottizzazione" è invece interna all'area oggetto di convenzione, deve essere ceduta gratuitamente al Comune di Sacrofano ed è quindi oggetto della verifica di difformità in oggetto.

Da una verifica di massima basata sulla sovrapposizione della "Tav. 1 - Planimetria strada" di progetto esecutivo con l'elaborato "as built" si evince nella sostanza la corrispondenza del tracciato della strada di lottizzazione con il realizzato, tranne in alcune parti che verranno esposte di seguito.

Si richiama a tal proposito il verbale di sopralluogo congiunto del 27/07/2016 nel quale vengono indicate come planimetrie di riferimento ed allegate l'"as built" quale All. 1 e la Tav. 1 "Planimetria Profili" prot. 5918 del 15/07/2003 quale All. 2. Si ricorda, come detto nel paragrafo precedente, che tale planimetria definisce l'inquadramento dei lotti privati all'interno del piano di lottizzazione ai fini del rilascio della concessione relativa, ne modifica parzialmente le opere di urbanizzazione ed inserisce alcune opere su terreno privato che in realtà vanno ad interferire con le opere di urbanizzazione stesse.

Nel suddetto verbale si riporta a pag. 2.

"Il tracciato della sede stradale corrisponde pressoché al tracciato riportato nell'All. 1. Si rileva che non è stato realizzato l'ultimo tratto di viabilità pubblica dal parcheggio fino all'angolo dell'area.

Come si vede dall'All. 2 sono state realizzate due strade private che non risultano separate dalla viabilità pubblica.

Le rotatorie presentano una sagoma non lineare per adattarle agli ingressi delle singole abitazioni come nell'All. 2.

I marciapiedi sono realizzati come in All.2 -> si veda planimetria.

Sono stati inseriti lungo la viabilità di lottizzazione alcuni stalli di parcheggio collocati qua e là negli spazi di risulta e slarghi in prossimità degli accessi -> All. 2."

Quindi si può evidenziare che il tracciato realizzato della sede stradale di lottizzazione è nella sostanza corrispondente a quello previsto in progetto sia a livello planimetrico che altimetrico (è bene ricordare che non è stato effettuato alcun rilievo puntuale), tranne che per le seguenti difformità:

- non è stato realizzato il tratto finale della viabilità di lottizzazione in prossimità del confine con il Piano di recupero di S. Maria a partire dall'area destinata a parcheggio pubblico; tale tratto mancante, da sovrapposizione degli elaborati, risulta essere pari a circa 100 mt. Si veda ricostruzione (All. n.34).

Si ricorda che secondo quanto dichiarato dalla Adilve s.r.l. con nota prot. 990888 del 14/07/2016 (All. n.14 /agli atti V. 5.1.) "Il tratto di strada pubblica che doveva collegarsi alla strada di Colle S. Maria (quartiere sottostante) come riportato al punto 22 delle concessioni edilizie 1/03 - 2/03 - 3/03, essendo venuta a mancare la possibilità del collegamento stesso non è stata realizzata".

A tal proposito però si evidenzia che in conformità a quanto richiesto nell'ambito dell'istruttoria dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Sacrofano finalizzata al rilascio della concessione dal Responsabile Arch. M. Rita Cespi Polisiani nella nota del 08/02/1999 già citata (All. n.7 / agli atti M.B. su supporto informatico "H-1999-02-08") non essendo divenuto il punto "P" accesso alla lottizzazione lo si sarebbe dovuto dotare "di rotatoria per l'inversione di marcia delle auto (camion, nettezza urbana e VVF)" (Si veda a chiarimento "Tav. 1 - Planimetria strada" - All. n.8 /agli atti V. 1.2). Quindi la viabilità pubblica nel suo punto finale, anche se diverso da quello di progetto, avrebbe dovuto vedere la realizzazione di una rotatoria per l'inversione di marcia, mentre in realtà la strada di lottizzazione finisce attualmente con il parcheggio pubblico al quale è stata data una conformazione tale da non permettere un'inversione di marcia paragonabile alla rotatoria richiesta.

- l'accesso all'area dalla "strada interpodereale" è stato realizzato in un punto differente rispetto al progetto di convenzione.

Il progetto esecutivo prevedeva l'accesso al lotto in prossimità del viale privato interno all'area di lottizzazione (All. n.8), mentre oggi l'accesso, se pur da intendersi provvisorio, avviene sempre dalla strada interpodereale dell'Università Agraria ma è spostato di circa 35 mt trovandosi oltre la strada di lottizzazione interna. Si veda l'All. 1 del verbale di sopralluogo in contraddittorio e la foto n° 5 (All. n.5).

- l'inserimento di due "viali privati" all'interno del lotto non previsti nel progetto di convenzione.

Come già esposto nel paragrafo precedente sono stati realizzati due tratti privati di viabilità all'interno del piano di lottizzazione che non risultano nel progetto di convenzione. Al fine di migliorare l'accessibilità ai lotti privati sono stati inseriti successivamente in sede di progetto esecutivo per il rilascio delle concessioni edilizie delle abitazioni "Tav. 1 - Planimetria. Profili" datata settembre 2001 prot. 4629 del 24/05/2002 (All. n.13 /agli atti V. 4.2.). I due tratti stradali hanno sede ridotta rispetto a quelli pubblici e sono collocati uno in posizione intermedia interna al lotto e l'altro nella parte alta, in adiacenza alla viabilità di lottizzazione di progetto in prossimità del confine con il Piano di recupero di S.Maria (tratto non realizzato) (All. n.34).

Attualmente tali tratti stradali privati non sono separati con cancelli, sbarre o segnaletica stradale da quelli ad uso pubblico, mentre dalla documentazione fotografica precedente del 06/10/2011 allegata alla relazione tecnica dell'Ing. Piersanti (agli atti M.A. All. 7) e del

06/03/2012 riportata agli atti a cura dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Sacrofano si evince la presenza all'epoca di una targa indicativa apposta e di una catena divisoria (agli atti M.A. All. 2).

- le rotatorie finali di due tratti stradali sono state realizzate in difformità dal progetto di convenzione delle opere di urbanizzazione in quanto non sono perfettamente circolari ma presentano una sagoma non lineare per adattarle agli accessi carrabili dei lotti che si affacciano su di esse. Tale adattamento è stato inserito nell'elaborato di progetto esecutivo "Tav. 1 - Planimetria. Profili" datata settembre 2001 prot. 4629 del 24/05/2002 per il rilascio della concessione edilizia delle unità abitative (All. n.13 /agli atti V. 4.2).

- l'inserimento di stalli di parcheggio ad uso pubblico lungo la viabilità di lottizzazione non previsti nel progetto di convenzione.

Come si evince dagli All. 1 e 2 e dalle foto allegate al sopralluogo del 27/07/2016 n° 3 e n° 31 negli spazi di risulta disponibili oltre la sede stradale sono stati ricavati alcuni stalli per la sosta di autoveicoli, probabilmente per sfruttare aree non diversamente utilizzabili e per integrare la disponibilità di parcheggio con una distribuzione diffusa di posti auto all'interno del lotto (All. n.5).

Trattasi nello specifico di n° 3 posti auto nelle vicinanze dell'accesso (foto n° 3) e n° 5 posti auto nello spazio allargato della rotatoria finale della viabilità di lottizzazione (foto n° 31).

- l'inserimento di accessi carrabili e slarghi all'interno della viabilità di lottizzazione non previsti nel progetto di convenzione.

La previsione degli accessi carrabili privati ai lotti, non prevista negli elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione, è stata invece inserita con l'elaborato di progetto esecutivo "Tav. 1 - Planimetria. Profili" datata settembre 2001 prot. 4629 del 24/05/2002 per il rilascio della concessione edilizia delle unità abitative (All. n.13 /agli atti V. 4.2), in quanto strettamente correlata alle proprietà private. Pertanto per quanto riguarda la regolarità della definizione di tali accessi si rimanda al progetto dei lotti privati ed all'autorizzazione da parte del Comune di Sacrofano ai sensi del Codice della Strada.

Alcuni di questi slarghi non sono previsti nel progetto suddetto relativo alle abitazioni private. Si veda per esempio lo slargo realizzato in prossimità di un accesso pedonale riportato nella documentazione fotografica del 06/03/2012 a cura dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Sacrofano presente agli atti (agli atti M.A. All. 5).

- l'inserimento di marciapiedi lungo la viabilità di lottizzazione non previsti nel progetto di convenzione.

Su area di proprietà privata lungo la viabilità di lottizzazione sono stati realizzati marciapiedi non previsti negli elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione, ma inseriti nella lottizzazione con l'elaborato di progetto esecutivo "Tav. 1 - Planimetria. Profili" datata settembre 2001 prot. 4629 del 24/05/2002 per il rilascio della concessione edilizia delle unità abitative (All. n.13 /agli atti V. 4.2). Si evidenzia che i marciapiedi realizzati non corrispondono completamente a quelli previsti nella tavola suddetta come riportato nell'All. 2 del verbale di sopralluogo (All. n.5).

A caratteri generali si ricorda, come detto in sede di verbale di sopralluogo del 27/07/2016 che l'elaborato di progetto esecutivo "Tav. 1 - Planimetria. Profili" datata settembre 2001 prot. 4629 del 24/05/2002 per il rilascio della concessione edilizia delle unità abitative (All. n.13 /agli atti V. 4.2) citato più volte, viene preso a riferimento esclusivamente ai fini della ricostruzione delle modifiche che sono state apportate dalla Adilve s.r.l. sulle opere di urbanizzazione con tale elaborato rispetto al progetto del piano di lottizzazione. Permane dunque la difformità di tali elementi infrastrutturali rispetto al progetto di convenzione, pur trattandosi di variazioni approvate dal Comune di Sacrofano in occasione del rilascio delle concessioni delle unità abitative. In tale relazione non si entra quindi nel merito della specifica conformità o meno delle singole opere rispetto a tale elaborato riguardante le proprietà private, ma il riferimento è fondamentale per affermare che comunque le modifiche ivi

riportate alle opere di urbanizzazione sono state approvate dal Comune di Sacrofano, anche se nell'ambito di un procedimento distinto.

In generale con riferimento a tutte le opere inerenti la viabilità e realizzate in difformità dal progetto di convenzione il Sig. Romeo Braghetta nota prot. 990888 del 14/07/2016 (All. n.14 /agli atti V. 5.1.) dichiara “Per quanto riguarda gli spazi urbanizzati in difformità all'elaborato a nostro parere hanno ampliato sia la viabilità che la sosta ed hanno contribuito ad ottimizzare la praticabilità pedonale. Tutto questo è stato da noi realizzato con l'intento di donarli gratuitamente al Comune”.

Quindi a caratteri generali si può ritenere che tutti gli elementi infrastrutturali suddetti ricavati all'interno della sede stradale o a sua modifica, anche se non previsti in alcuni casi nel progetto di convenzione, fanno parte a tutti gli effetti della viabilità di lottizzazione da cedere al Comune di Sacrofano, non solo perché dallo stesso approvati anche se con atti distinti, ma soprattutto perché tecnicamente non separabili dalla viabilità pubblica.

Si ricorda a tal proposito, come vedremo in seguito, che i pali dell'illuminazione stradale sono stati fatti spostare per motivi tecnici dallo stesso collaudatore all'interno del marciapiede, favorendo nello specifico la suddetta promiscuità tra pubblico e privato:

1.b) Verifica di massima della difformità delle quantità realizzate

Secondo il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione “Tav. 1 – Planimetria strada” (All. n.8 /agli atti V. 1.2.) la strada di lottizzazione ha una sezione costante pari a 6,00 mt. Non esistendo un particolare costruttivo che specifichi tale misura si deduce che 6,00 mt sia la misura della sede stradale.

In sede di sopralluogo congiunto in data 27/07/2016 si è proceduto alla misurazione della sede stradale in alcuni punti indicativi su tratti di strada differenti. Dalle misure riportate nell'All. 1 del verbale si evince che in alcuni punti la sede stradale è pari a 6,00 mt o più, in due rilevazioni risulta essere inferiore (pari a 5,67 mt e 5,94 mt) e quindi, pur considerando un minimo di tolleranza, comunque inferiore ai 6,00 mt previsti da progetto (All. n5).

Si richiama a tal proposito il verbale di sopralluogo del 20/05/2011 redatto dal collaudatore a firme congiunte (per il Comune di Sacrofano l'Arch. Rapini e Geom. Conti dell'Ufficio Urbanistica, il Geom. Deitinger dell'Ufficio LL.PP. e il Geom. Zoppetti; per la Adilve s.r.l. il Direttore Lavori Arch. Trabucchi e l'impresa di costruzioni I.C.S. Impresa Costruzioni Sacrofano s.r.l.) (All. n.37 /agli atti V. 2.1. trascrizione) in cui si afferma “La larghezza delle strade misurata in tre punti, è risultata pari a metri 5,40/6,70/7,00” che conferma quanto suddetto.

Sulla base della misurazione della lunghezza della strada di lottizzazione sugli elaborati grafici di riferimento, considerando che non è stato realizzato l'ultimo tratto pari a circa 100,00 mt, si desumono le seguenti quantità realizzate:

- computo metrico del piano di lottizzazione	mq 2.198,86
- planimetria progetto esecutivo del piano di lottizzazione	mq 3.000,00
- “as built”	mq 2.900,00

Tale valutazione riguarda solo l'effettiva sede stradale e non tiene in considerazione l'ampliamento della sede stradale per la realizzazione degli stalli auto non indicati nel progetto di convenzione, degli slarghi vari né dei marciapiedi che la società Adilve s.r.l. ha dichiarato di voler cedere gratuitamente al Comune di Sacrofano.

E' bene evidenziare in generale la discrepanza tra i valori indicati nel computo metrico del piano di lottizzazione ed i valori ricavati graficamente dagli elaborati grafici del progetto esecutivo del piano di lottizzazione, elaborati entrambi approvati dal Comune di Sacrofano (come si vedrà anche in seguito).

1.c) Verifica di massima della difformità delle soluzioni tecniche

In merito alla viabilità di lottizzazione le uniche specifiche tecniche di realizzazione sono indicate negli elaborati di progetto esecutivo “Relazione tecnica della rete viaria e parcheggi” (agli atti V. 1.2.) e “Tav. 3 – Strada. Sezione tipo. Particolari” (agli atti V. 1.2), quest'ultimo appositamente riportato quale riferimento in sede di sopralluogo ed allegato al verbale con All. 3 e 4 (All. n.5).

Con riferimento quindi a questi elaborati si afferma quanto segue in merito alle soluzioni tecniche adottate relative alla viabilità di lottizzazione:

Relazione di verificaazione Ricorso n° 6756/2015 T.A.R. Lazio (Seconda Sezione Quater)
Arch. Silvia Gaddini

- a) Per quanto riguarda la sezione stradale tipo si evidenzia, con riferimento al “Particolare strada” riportato nella suddetta Tav. 3 e come riportato anche nel verbale di sopralluogo in contraddittorio, che tale sezione tipo non è stata realizzata in quanto la viabilità è sempre fiancheggiata da muri e muretti laterali o marciapiedi. Per quanto riguarda la larghezza della sede stradale si richiama quanto affermato al punto precedente, ovvero la riduzione in alcuni tratti della sezione al di sotto dei 6,00 mt indicati in sede di progetto.
- b) In merito alla realizzazione del pacchetto stradale la “Relazione tecnica della rete viaria e parcheggi” (agli atti V. 1.2) riporta i seguenti elementi costitutivi:
- fondazione dello spessore di 30 cm
 - strato di collegamento in conglomerato bituminoso dello spessore finito di 10 cm
 - strato di usura in conglomerato bituminoso dello spessore finito di 3 cm.

Dai documenti agli atti di causa in merito alla realizzazione del suddetto pacchetto stradale si evince che in data 20/05/2011 viene effettuato sopralluogo congiunto sui luoghi del quale viene redatto verbale dal collaudatore, firmato da entrambe le parti (per il Comune di Sacrofano l'Arch. Rapini e Geom. Conti dell'Ufficio Urbanistica, il Geom. Deitinger dell'Ufficio LL.PP. e il Geom. Zoppetti; per la Adilve s.r.l. il Direttore Lavori Arch. Trabucchi e l'impresa di costruzioni I.C.S. Impresa Costruzioni Sacrofano s.r.l.) (All. n. 37 /agli atti V. 2.1. trascrizione – in versione originale agli atti V. 1.4.) in cui in merito alla strada di lottizzazione si afferma “E' stata eseguito un tasto sulla strada per rilevare lo spessore del manto stradale che è risultato pari a circa 13/12,5 cm compresa asta di riferimento”. Al verbale si allega foto del suddetto saggio.

In sede di ricorso il Comune di Sacrofano richiama la nota dell'Ing. Belinci indirizzata al Comune prot. 4707 del 14/05/2015 (espressamente citata dal T.A.R. nell'Ordinanza n° 12274/2015) in cui il collaudatore afferma la “mancanza del tappetino di usura” della sede stradale.

In risposta in sede di memoria costitutiva la società resistente contesta la nota dell'Ing. Belinci citando a dimostrazione contraria le fotografie del tecnico incaricato dal Comune di Sacrofano in occasione del sopralluogo del 06/03/2012 (agli atti M.A.), in cui si evince la realizzazione dello strato di finitura dell'asfalto, e la Relazione e verbale di visita del collaudo dell'Ing. Belinci del 03/10/2011 prot. 13164 che all'allegato F nella tabella riepilogativa riporta, tra le opere realizzate, il tappetino di usura per 3 cm di spessore (All. n.38 /agli atti V. 1.4.).

In sede di controdeduzioni il Comune di Sacrofano presenta la relazione dell'Ing. Belinci prot. 9503 del 05/10/2015 (All. n.24 / agli atti N.C.) in cui il professionista conferma quanto asserito nella relazione precedente spiegando che “lo spessore complessivo del pacchetto della pavimentazione stradale posta in opera dalla Adilve s.r.l. risulta inferiore a quello di progetto, come previsto in complessivi 13 cm, di cui 10 cm per il bynder e 3 cm per il tappetino di usura. (...) Lo spessore complessivo del pacchetto della pavimentazione stradale è risultato pari a 10 cm, detratto lo spessore dell'asta metallica di verifica, nella fattispecie uno scalpello.”

Ciò premesso, tenuto conto dell'impossibilità materiale di adeguare lo strato di bynder realizzato, essendo lo stesso sottostante al tappetino di usura, si è reso necessario quindi, per compensare l'evidenziata carenza, prevedere l'ulteriore posa in opera di un nuovo strato di tappetino di almeno 3 cm, così da assicurare lo spessore complessivo della pavimentazione stradale”.

Allo stato attuale non essendo misurabile tale pacchetto stradale è necessario fare riferimento al saggio suddetto effettuato in contraddittorio dalle parti in data 20/05/2011.

Il pacchetto di pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso previsto in progetto deve avere uno spessore complessivo pari a 13 cm (10 cm per lo strato di collegamento + 3 cm per lo strato di usura). Da saggio sono stati misurati 13/12,5 cm compreso lo spessore dell'asta metallica di riferimento, quindi, qualunque sia la misura precisa dell'asta, lo spessore del pacchetto della pavimentazione stradale risulta essere inferiore alla misura prevista in progetto. Pertanto è assolutamente condivisibile quanto affermato dal collaudatore nella nota suddetta prot. 9503 del 05/10/2015 che per regolarizzare l'opera richiede la realizzazione di un nuovo strato di usura di conglomerato bituminoso, pari a 3 cm.

- c) In merito alla presenza o meno della cunetta laterale di scolo delle acque meteoriche indicata nel "Particolare cunette" della Tav. 3 è necessario fare riferimento anche all'elaborato di progetto esecutivo "Tav. 4 - Planimetria rete fogna nera e acque bianche" (stralcio All. n.39 /agli atti V. 1.2) in cui si evince la presenza della suddetta cunetta lateralmente lungo tutta la viabilità di lottizzazione per una lunghezza quindi di circa 400 mt.

Dal sopralluogo dei luoghi come riportato in verbale del 27/07/2016 a pag. 2 la cunetta è stata realizzata solo nel tratto stradale dall'accesso al lotto fino all'angolo indicato nell'All. 1 per un tratto pari a circa 60 mt, e quindi mancante per un tratto pari a circa 340 mt. La canaletta è realizzata in calcestruzzo e non in conglomerato bituminoso come indicato nel "Particolare cunette".

Analogamente riporta il verbale di sopralluogo del 20/05/2011 redatto dal collaudatore a firme congiunte (per il Comune di Sacrofano l'Arch. Rapini e Geom. Conti dell'Ufficio Urbanistica, il Geom. Deinger dell'Ufficio LL.PP. e il Geom. Zoppetti; per la Adilve s.r.l. il Direttore Lavori Arch. Trabucchi e l'impresa di costruzioni I.C.S. Impresa Costruzioni Sacrofano s.r.l.) (All. n.37 /agli atti V. 2.1): "La cunetta di scolo delle acque meteoriche è presente solo nel tratto di strada a maggior pendenza, lato DX in salita/ingresso" che conferma quanto suddetto.

- d) Per quanto riguarda i muri di sostegno citati negli atti si evidenzia che non sono definiti né nel piano di lottizzazione né nel progetto esecutivo oggetto di concessione edilizia.

Ne è solo indicata genericamente la presenza nel "Particolare cunette" della Tav. 3 ma non esistono specifiche tecniche relative.

Sono invece indicati graficamente nelle sezioni dei lotti privati nella Tav. 1 "Planimetria Profili" del progetto esecutivo per il rilascio delle concessioni edilizie delle unità abitative (agli atti V. 4.2.) i muri di contenimento dei giardini, oggetto quindi della progettazione delle opere private.

1.d) Verifica del rispetto della "regola dell'arte"

Ai fini della verifica sui luoghi oggetto di causa della presenza di vizi o difetti delle opere realizzate è bene riportare qui di seguito uno stralcio del verbale di sopralluogo in contraddittorio tra le parti del 27/07/2016 riassuntivo delle varie problematiche riscontrate sulla strada realizzata e sulle opere relative, aspetti che verranno poi approfonditi nello specifico (All. n.5):

"L'asfalto si presenta ammalorato in vari punti, in particolare lungo il contorno delle griglie di scarico in cui è visibile il cemento. Si rilevano erbe infestanti in alcuni tratti sia lungo la strada sia lungo i marciapiedi. Si rileva una fessurazione del manto stradale in corrispondenza di pozzi e canalizzazioni interrati, in alcuni punti.

Si rileva la presenza in numerosi punti dei muri di contenimento dei giardini privati di tubi di scarico delle acque che vengono immesse sulla marciapiedi o sui marciapiedi.

Sui muri di contenimento dei giardini in alcuni punti si rilevano distacchi dei ricorsi di malta e sconnessioni tra i giunti (...)

L'Ing. Cena rileva la presenza in alcuni punti dei marciapiedi di alcune fessurazioni (...)

Rileva inoltre la mancanza di copertina su alcuni muretti di tufo e che quella esistente è priva di gocciolatoio su entrambi i lati."

Quindi effettuato il sopralluogo sui luoghi oggetto di causa è possibile evidenziare nello specifico quanto segue:

- a) la viabilità di lottizzazione risulta in generale dotata di idonea segnaletica stradale orizzontale e verticale, tranne che nel tratto stradale intermedio come riportato nell'All. 1 del verbale e come si vede dalle stesse fotografie allegate al verbale (All. n.5). Non sono state rilevate zebraure con strisce bianche per attraversamenti pedonali.

- b) l'asfalto si presenta in generale in cattivo stato di manutenzione ed ammalorato in più punti. Nello specifico si vedano:

- la foto n° 6 del verbale di sopralluogo congiunto (All. n.5) in cui si evidenzia il difetto dell'asfalto in corrispondenza della posa della griglia per la raccolta delle acque meteoriche, ed il particolare in dettaglio nella successiva foto n° 7;

- la foto n° 17 in cui si evidenziano i "rattoppi" effettuati sull'asfalto in palese assenza di rispetto della regola dell'arte dovuti all'effettuazione di interventi correttivi sui sottoservizi effettuati successivamente alla realizzazione dell'asfalto stesso (All. n.5);
- la foto n° 20 in cui si evidenzia la fessurazione del manto stradale citata nel verbale di sopralluogo in corrispondenza delle canalizzazioni interrate dell'impianto fognario (All. n.5);
- le foto n° 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30 che evidenziano la presenza in molteplici punti della viabilità di erbe infestanti (All. n.5).

c) Per quanto riguarda i muri presenti lungo la viabilità di lottizzazione ma non previsti in progetto è bene riportare quanto segue:

In esito ad espressa richiesta del collaudatore Ing. Belinci ai fini del collaudo delle opere di urbanizzazione la Adilve s.r.l. produce in data ottobre 2011 una "Relazione tecnica sulla stabilità dei muri di contenimento e delle griglie di raccolta delle acque piovane" a firma dell'Ing. Marco Piersanti (agli atti M.A. All. 7) redatta in esito a sopralluogo del 16/10/2011, del quale sono allegate le foto, ed all'effettuazione di prove sclerometriche. Nella relazione vengono individuati tre tipi di muro:

- i muri di contenimento nelle vicinanze dell'ingresso al lotto di altezza pari a circa 1,00 mt per i quali l'ingegnere dichiara:

"La sede stradale dei muri di confine perimetrali non presenta alcun segno di cedimento, così come non si sono riscontrate crepe o mancanza di calce nei filari dei blocchi di tufo da poter pensare ad un cedimento o anche ad un possibile assostamento."

- i muri che sorreggono i giardini di altezza pari a circa 3,00 mt per i quali dichiara:

"Non sono presenti evidenti forme di cedimento, tutti i filari dei blocchi in tufo non presentano distacchi e crepe."

La sede stradale in prossimità della fondazione dei suddetti muri non presenta avvallamenti, cedimenti rigonfiamenti né il minimo distacco dell'asfalto dalla base del muro."

- il muro di confine in fondo alla lottizzazione realizzato su gabbioni di altezza non indicata per il quale dichiara:

"I gabbioni non presentano rigonfiamenti o cedimenti. Il muro di controripa in tufo non presenta segni di cedimento, rigonfiamenti o distacchi dei filari tali da far pensare ad un possibile scivolamento o ribaltamento del muro."

Questo è stato anche riscontrato nella sede stradale.

L'asfalto non è distaccato dai blocchetti che fuoriescono dal piano stradale."

Successivamente viene inviata dal Direttore Lavori al Comune di Sacrofano con nota prot. 6930 del 05/06/2012 una "Relazione statica muri di contenimento in muratura e basamento pali pubblica illuminazione" a firma dell'Ing. Antonio Del Buono (agli atti V. 24, ma incompleta – si evidenzia che, in esito a mia richiesta, il Comune di Sacrofano ha trasmesso solo la nota del Direttore Lavori di trasmissione degli atti ma priva dell'allegata relazione). Da tale documento incompleto – mancano le pag. da 9 a 24 riguardanti le verifiche sui muri – è possibile evincere dall'indice che sono state effettuate le verifiche di stabilità sulle tre tipologie di muro suddette e dalla dichiarazione finale del professionista datata 04/06/2012 "che tutti i muri di contenimento in muratura sono staticamente idonei e che sono rispettate tutte le verifiche di stabilità effettuate ai sensi di legge".

Con nota prot. 10440 del 29/08/2012 (agli atti M.B. All. 12) il collaudatore Ing. Belinci, viste le documentazioni suddette, rileva che "mentre la verifica dei muri giardino può essere accettata, la verifica eseguita circa il muro di confine in fondo alla lottizzazione, si ritiene debba essere oggetto di ulteriore approfondimento in quanto l'ipotesi di sovraccarico stradale deve necessariamente riferirsi ad una strada che, ad oggi risulta effettivamente privata, anche se anticipatamente soggetta a pubblico transito, ma che in caso di approvazione del collaudo tecnico amministrativo in oggetto, diverrà a tutti gli effetti pubblica, in forza dell'eventuale presa in carico da parte del Comune di Sacrofano."

Affermazione confermata dal collaudatore nelle sue note successive prot. 4707 del 14/05/2015 e prot. 9503 del 05/10/2015 (All. n.24).

In realtà, secondo quanto condiviso nel verbale di sopralluogo del 27/07/2016 in contraddittorio tra le parti e secondo quanto ricostruito nella presente relazione, la strada che

grava sul muro di confine su gabbioni e in realtà uno dei "viali privati" realizzati a servizio delle abitazioni, quindi non fa parte delle opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda gli altri muri si evidenzia quanto segue:

- i muretti che fiancheggiano la viabilità di altezza pari a circa 1,00 mt non delimitano i giardini dei privati ma solo spazi di risulta della lottizzazione. In merito a questi in sede di sopralluogo è stata rilevata la mancaza in alcuni tratti della copertina di protezione ed è stato evidenziato che quella esistente è priva di gocciolatoio su entrambi i lati.
- i muri che sorreggono i giardini, oggetto di specifica progettazione per il rilascio delle concessioni edilizie delle unità abitative, presentano in alcuni punti distacchi dei ricorsi di malta e sconnessioni tra i giunti. Nello specifico si fa riferimento alle foto del sopralluogo del 27/07/2016 allegate n° 8, 9 e 10 relative ai villini B2/B3 della concessione edilizia, ubicati di fronte al parcheggio pubblico. Si evidenzia come la sconnessione dei giunti riportata nello specifico nella foto n° 8 del 27/07/2016 non presenta differenze evidenti rispetto alla foto n° 2 del 16/10/2011 riportata dall'Ing. Piersanti nella sua relazione che rileva lo stesso punto del muro, e che quindi ad oggi, trascorsi 5 anni, la situazione si presenta stabilizzata.

Nel verbale di sopralluogo e nelle foto n° 16 e 17 viene inoltre evidenziata la presenza in numerosi punti dei muri di contenimento dei giardini privati di tubi di scarico delle acque provenienti dalle proprietà private che vengono innesse sulla viabilità o sui marciapiedi in maniera non idonea.

Si riporta di seguito la verifica effettuata sulle opere inserite all'interno della viabilità pubblica di lottizzazione con il progetto dei lotti privati anche se non previste nel piano di lottizzazione poiché, come già esposto precedentemente nella relazione, tecnicamente non separabili dalla viabilità pubblica.

- d) Per quanto riguarda gli stalli di parcheggio ad uso pubblico realizzati lungo la viabilità di lottizzazione non previsti nel progetto di convenzione sono di due tipi, come riportato nel verbale di sopralluogo congiunto (All. n.5). Sono stati realizzati n° 3 posti auto lungo la strada principale con dimensioni di circa 2,30 x 5,00, delimitati con segnaletica orizzontale, che possono essere ritenuti conformi alla normativa stradale esistente (D.M. del 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"). Sono inoltre stati realizzati n° 5 posti auto all'interno della rotatoria finale, con dimensioni di circa 2,50 x 5,00, che invece non possono essere ritenuti idonei in quanto ricavati all'interno dell'area destinata all'inversione di marcia dei veicoli.

- e) In merito al marciapiede realizzato lungo la viabilità di lottizzazione non previsto nel progetto di convenzione si rileva, come riportato nel verbale di sopralluogo congiunto a pag. 2, che ha una larghezza costante pari a 1,00 mt circa, come riportato nelle rilevazioni sull'All. 2 (All. n.5). Analogamente riporta il verbale di sopralluogo del 20/05/2011 redatto dal collaudatore a firme congiunte (per il Comune di Sacrofano l'Arch. Rapini e Geom. Conti dell'Ufficio Urbanistica, il Geom. Deisinger dell'Ufficio LL.PP. e il Geom. Zoppetti; per la Adilve s.r.l. il Direttore Lavori Arch. Trabucchi e l'impresa di costruzioni I.C.S. Impresa Costruzioni Sacrofano s.r.l.) (All. n.37 / agli atti V. 2.1.): "La larghezza di un marciapiede è stata misurata pari a mt 1,00". Con il verbale di sopralluogo in contraddittorio del 27/07/2016 viene inoltre misurato e riportato nell'All. 2 lo spessore del marciapiede che, nel punto rilevato dalla fotografia allegata n° 22, presenta un gradino con alzata pari a 36 cm (All. n.5).

Nei marciapiedi sono stati inseriti i pali di illuminazione stradale. In sede di verbale di sopralluogo così si riporta "Nel marciapiede sono inglobati i pali della luce, che lasciano uno spazio pari a 60 cm" (All. n.5).

In merito alla larghezza del marciapiede il D.M. del 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" così riporta:

"La larghezza del marciapiede va considerata al netto sia di strisce erbose o di alberature che di dispositivi di ritenuta. Tale larghezza non può essere inferiore a metri 1,50. Sul marciapiede possono, comunque, trovare collocazione alcuni servizi di modesto impegno, quali centralini semaforici, colonnine di chiamata di soccorso,

ilibranti, pali e supporti per l'illuminazione e per la segnaletica verticale, nonché eventualmente per cartelloni pubblicitari.”

Quindi il marciapiede della larghezza di 1,00 mt con inserti i pali dell'illuminazione stradale che lasciano un passaggio pari a circa 60 cm non è conforme alla norma vigente, compresa la normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda il dislivello tra il marciapiede e le zone carrabili è bene citare anche il D.M. 05/11/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” in cui si afferma che: “il marciapiede sarà delimitato verso la banchina da un ciglio non sormontabile sagomato (...) di altezza non superiore a 15 cm”.

Quindi il gradino del marciapiede nel punto specifico indicato nel verbale di sopralluogo non rispetta la normativa esistente, oltre a non essere rifinito con ciglio in calcestruzzo e lasciare i blocchetti di tufo a vista.

QUESITO N° 2

2) “se l'area di parcheggio è stata realizzata in maniera difforme rispetto a quella prevista in convenzione”

2.a) Verifica di massima della difformità dell'area realizzata

Da una verifica di massima basata sulla sovrapposizione della “Tav. 1 – Planimetria strada” di progetto esecutivo con l'elaborato “as built” si rileva che l'area destinata a parcheggio pubblico realizzata è diversa per forma da quella prevista in progetto, anche se più o meno collocata nello stesso luogo. Si veda ricostruzione di sovrapposizione (All. n.34) ed All. 1 del verbale di sopralluogo in contraddittorio (All. n.5).

Mentre il progetto prevedeva una fascia destinata a parcheggio parallela alla strada attualmente gli stalli destinati alla sosta sono ricavati all'interno di una piccola piazzola alla quale si accede dalla strada di lottizzazione, con conseguente sfruttamento diverso dello spazio: nella soluzione di progetto quasi tutto lo spazio dell'area destinata a parcheggio poteva essere utilizzato per il posizionamento dei posti auto, in quanto accessibili direttamente dalla viabilità di lottizzazione; nella soluzione realizzata, poiché l'accesso all'area destinata al parcheggio avviene dal lato corto, al suo interno oltre gli stalli è stato necessario ricavare una corsia di manovra. Quindi mentre all'interno dell'area di progetto erano ricavabili circa 13 posti auto nella realtà ne sono stati realizzati soltanto 6.

2.b) Verifica di massima della difformità delle quantità realizzate

Come riportato nel verbale di sopralluogo in contraddittorio del 27/07/2016 e nello specifico nella planimetria All. 1 l'area destinata a parcheggio ha una forma trapezoidale per una superficie pari a circa mq 180,00 ricavata dalle misure rilevate in sede di sopralluogo.

Confrontandole con le misure riportate nel computo metrico del piano di lottizzazione e con quelle ricavate graficamente dagli elaborati di progetto si ottiene:

- computo metrico del piano di lottizzazione	mq 175,00
- planimetria progetto esecutivo del piano di lottizzazione	mq 170,00
- “as built”	mq 180,00

2.c) Verifica di massima della difformità delle soluzioni tecniche

Non si rilevano negli elaborati di progetto specifiche tecniche riferite all'area a parcheggio se non quelle indicate negli elaborati di progetto esecutivo “Relazione tecnica della rete viaria e parcheggi” (agli atti V. 1.2). e “Tav. 3 – Strada. Sezione tipo. Particolari” (All. n.5 /agli atti V. 1.2), ovvero le stesse riportate per la strada di lottizzazione.

Si può quindi ritenere valido quanto affermato per le difformità delle soluzioni tecniche della strada al punto b) relativo al pacchetto stradale ovvero in sostanza che lo spessore del pacchetto della pavimentazione stradale risulta essere inferiore alla misura prevista in progetto.

2.d) Verifica del rispetto della "regola dell'arte"

Ai fini della verifica sui luoghi della presenza di vizi o difetti delle opere realizzate è bene riportare qui di seguito uno stralcio del verbale di sopralluogo in contraddittorio tra le parti del 27/07/2016:

"Si rileva la dimensione degli stalli auto pari a 2,38 x 5,30. Si rilevano 6 stalli. Non si individua il posto auto riservato a persone diversamente abili con apposita segnaletica." (All. n.5).

Quindi è possibile evidenziare quanto segue:

- Le misure degli stalli auto sono ritenuti conformi alla normativa stradale esistente (D.M. del 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade").
- L'area destinata a parcheggio è caratterizzata dalla presenza della segnaletica stradale orizzontale ma non si individua almeno un posto auto riservato a persone diversamente abili, indicato con apposita segnaletica e di misure idonee, come riportato nel Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989 n. 236, "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche", in cui all'art. 4. Criteri di progettazione per l'accessibilità - 8.2.3. Parcheggi si dice: *"Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura"*.

QUESITO N° 3

- 3) "se l'area a verde (ivi compresa la piantumazione di alberi ad alto fusto) è stata realizzata in maniera difforme rispetto a quella prevista in convenzione"**

3.a) Verifica di massima della difformità dell'area realizzata

L'area destinata a verde viene indicata solo nella Tav. 3 "Planimetria generale. Destinazioni d'uso." del piano di lottizzazione allegato alla convenzione del 1991 (All. n.6 /agli atti V. 1.1), ed è individuata nell'area circostante il parcheggio pubblico, in adiacenza ad una fascia lungo il confine destinata a verde privato. Nella Relazione tecnica e piano finanziario del Piano di lottizzazione in località Malle (All. n.36 / agli atti M.B. - CD file E-1998-02) è indicata un'area a verde pubblico pari a 665,27 mq in cui sono previste *"circa 12 piante ad alto fusto"*.

Nel progetto esecutivo non viene indicata l'area destinata a verde pubblico.

Si chiarisce che le aree a verde indicate nelle opere di urbanizzazione sono aree di verde pubblico. Come si evince anche dalla "Relazione tecnica e piano finanziario del Piano di lottizzazione in località Malle" nella verifica degli standards urbanistici si fa riferimento alla dotazione minima stabilita con D.M. del 2 aprile 1968, n. 1444. Tale decreto all'Art. 3. Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, stabilisce la dotazione minima inderogabile di mq per abitante e relativamente ai 9,00 mq previsti per il verde dice al punto c): *"mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade"*.

Nel verbale di sopralluogo in contraddittorio del 27/07/2016 in merito all'area destinata a verde si riporta:

"Negli allegati non viene indicata alcuna area a verde. Si rileva solo verde spontaneo di risulta dall'edificata, non attrezzato e privo di alberature nuove. Si rileva 1 albero preesistente".

Effettivamente, come risulta anche dalle foto n° 11 e 12 allegate al verbale suddetto, non si rileva un'area destinata a verde pubblico. (All. n. 5).

Nell'area che da piano di lottizzazione doveva essere realizzata l'area destinata a verde pubblico si rileva la presenza di verde spontaneo, non soggetto a manutenzione di alcun tipo e comunque non fruibile da parte dei residenti. Non si rileva neanche il confine tra l'area da destinarsi a verde pubblico, e quindi da cedere al Comune, e l'adiacente area di verde privato, come indicato nella tavola di piano di

lottizzazione. Si tratta in sostanza di aree non edificate residuali ma non considerabili come aree a verde propriamente definite per le opere di urbanizzazione.

3.b) Verifica di massima della difformità delle quantità realizzate

Per quanto riguarda il confronto con quanto riportato nella relazione tecnica e piano finanziario del piano di lottizzazione si ottiene:

in merito all'area a verde:

- relazione tecnica del piano di lottizzazione	mq 665,27
- planimetria progetto esecutivo del piano di lottizzazione	mq 0,00
- sopralluogo	mq 0,00

in merito alle piante ad alto fusto:

- computo metrico del piano di lottizzazione	n° 12
- planimetria progetto esecutivo del piano di lottizzazione	n° 0
- sopralluogo	n° 0

3.c) Verifica di massima della difformità delle soluzioni tecniche

Il progetto non prevede specifiche relative alle soluzioni tecniche.
Non è possibile effettuare tale verifica in quanto l'area a verde non risulta realizzata.

3.d) Verifica del rispetto della "regola dell'arte"

Non è possibile effettuare tale verifica in quanto l'area a verde non risulta realizzata.

QUESITO N° 4

4) "se le reti fognaria, idrica ed elettrica siano state realizzate in maniera difforme rispetto a quella prevista in convenzione"

In merito alla verifica di difformità delle reti fognaria, idrica ed elettrica è necessario fare una premessa a caratteri generali, per poi affrontare nello specifico le singole reti.

Si premette che le reti sono previste da progetto generalmente quali sottoservizi passanti al di sotto della pavimentazione stradale, e quindi nei tratti in cui la sede stradale ha subito modifiche rispetto al tracciato originario conseguentemente hanno subito modifiche nella realizzazione anche le reti sottostanti.

Già in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione vengono previsti alcuni tratti delle reti impiantistiche al di fuori della sede stradale e all'interno dei lotti privati, con conseguente ricorso obbligato alla servitù. Successivamente vengono inseriti nel lotto due tratti stradali privati, approvati con la concessione edilizia per le abitazioni, le cui reti di raccolta e scarico delle acque meteoriche dovrebbero essere trattate come opera privata e non rientrante tra le opere di urbanizzazione. In realtà nell'elaborato "as built" prodotto da Direttore Lavori le reti relative vengono inserite senza alcuna distinzione tra pubblico e privato, e i pozzetti vengono numerati in successione lasciando intendere che siano tutte opere da trasferire al Comune di Sacrofano (All. n.40). Lo stesso collaudatore nei suoi documenti non evidenzia tale problematica e non fa distinzione tra i tratti della rete pubblica e i tratti di proprietà privata.

Inoltre per quanto riguarda il viale privato situato in prossimità del confine con il Piano di recupero di S. Maria, non essendo stato realizzato il tratto stradale finale della viabilità di lottizzazione, sono stati riversati su di esso tutti gli impianti previsti in realtà nell'adiacente strada pubblica non realizzata, con conseguente promiscuità tra strada di proprietà privata e reti previste in progetto di proprietà pubblica (All. n.34).

E' bene evidenziare quindi come si siano create delle problematiche di carattere amministrativo legate alla proprietà delle strade e delle reti impiantistiche che non sono state affrontate secondo quanto

risulta agli atti. In questa sede si procederà a verificare la difformità o meno delle reti previste nel progetto delle opere di urbanizzazione, evidenziando caso per caso la problematica suddetta.

Si sottolinea inoltre in merito al tracciato delle reti, come anche riportato nel verbale di sopralluogo congiunto del 27/07/2016, che attualmente non è possibile effettuare una verifica certa del tracciato delle linee interrato ma che è soltanto possibile desumerlo dal raffronto tra l'elaborato "as built" e lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo.

Si evidenzia inoltre a caratteri generali che dalla verifica effettuata, che di seguito verrà esplicitata, si evince che gli allacci alle reti pubbliche sono state realizzate in punti diversi da quelli indicati in sede progettuale. A tal proposito è bene rilevare che la definizione del punto e della soluzione tecnica dell'allaccio dipende sostanzialmente dalle direttive e dalle eventuali prescrizioni rilasciate dall'ente gestore in esito a sopralluogo sull'area da parte dei tecnici preposti, e che tale sopralluogo di regola venga effettuato soltanto a lavori in corso. Quindi in genere il progettista, sentiti gli enti gestori, definisce in progetto un punto di allaccio indicativo che verrà sottoposto a verifica effettiva da parte dell'ente gestore soltanto in un momento successivo. Per quanto suddetto nella presente relazione non vengono evidenziati come difformità i punti di allaccio diversi da quelli indicati in progetto in quanto dipendenti anche da enti terzi gestori e/o proprietari delle reti.

Secondo quanto riportato nella presente relazione al paragrafo inerente la ricostruzione dei fatti l'Ing. B. Belinci viene incaricato dal Comune di Sacrofano per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione in oggetto. In esito allo svolgimento del proprio incarico il collaudatore dichiara che avendo "occurtata una non rispondenza tra l'attuale configurazione planimetrica delle strade di lottizzazione, delle aree destinate a parcheggio pubblico e delle aree destinate a verde pubblico, rispetto alle previsioni del Piano di lottizzazione a suo tempo assentito ed approvato dal Comune di Sacrofano" (nota prot. 10440 del 29/08/2012 agli atti M.B. All. 12) ed avendo preso atto che "non risulta pervenuta alcuna documentazione variabile (...) potrà procedere solo all'eventuale emissione di collaudi tecnico funzionali delle singole opere" (Relazione e verbale di visita prot. 13164 del 04/10/2011 - All. n.17 /agli atti V. 1.4.) e non di collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione.

Incaricato dal Comune di Sacrofano procede quindi ai collaudi tecnico funzionali della rete fognante e rete idrica in data 08/11/2012 e dell'impianto di pubblica illuminazione in data 12/11/2014. Tali collaudi tecnico funzionali saranno presi a riferimento al fine della verifica della regola dell'arte delle reti suddette.

4.1 Rete fognaria acque nere

4.1 a) Verifica di massima della difformità del tracciato realizzato

Il piano di lottizzazione nell'elaborato grafico "Tav. 5 - Planimetria generale. Opere urbanizzazione primaria" (All. n.41 /agli atti V. 1.4.) riporta l'impianto fognario delle acque scure per lo più interrato al di sotto della viabilità di lottizzazione.

Successivamente con il progetto esecutivo e la sua integrazione del 08/05/2001 con la "Tav. 4 - Planimetria rete fogna nera e acque bianche" (All. n.39 /agli atti V. 1.3.) viene modificato il tracciato lasciandolo solo in parte sotto la sede stradale e trasferendo il tratto più lungo della rete della fognatura nella parte opposta dell'area all'interno della proprietà dei privati, probabilmente per motivi tecnici legati all'orografia del terreno.

Dal verbale di sopralluogo del 27/07/2016 in merito alle acque nere si riporta quanto segue: "Si desume che il tracciato della rete corrisponde in linea di massima al tracciato dell'All. 1" ovvero all' "as built" prodotto dal Direttore dei Lavori (All. n.5).

Da una verifica di massima basata sulla sovrapposizione della "Tav. 4 - Planimetria rete fogna nera e acque bianche" di progetto esecutivo con l'elaborato "as built" (All. n.40), si rileva che i due tracciati sostanzialmente corrispondono. Sono state modificate le posizioni ed il numero dei pozzetti, realizzati in misura inferiore rispetto a quelli indicati nel progetto esecutivo.

Si evidenzia che il tratto di rete previsto in progetto sotto la viabilità di lottizzazione non realizzata è stato in realtà posto in opera al di sotto del viale privato adiacente, con le conseguenze già esposte in precedenza al punto 4.

In merito all'allaccio alla rete pubblica è necessario evidenziare che nel progetto approvato nella sua ultima versione prot. 4612 del 08/05/2001 l'allaccio alla fognatura pubblica avviene dall'ultimo pozzetto 2 previsto a confine con l'area oggetto di Piano di recupero S. Maria, nell'elaborato planimetrico viene inserito anche uno stralcio delle opere di urbanizzazione in loc. Santa Maria che evidenzia l'allaccio finale dell'impianto fognante alla rete sottostante la viabilità esistente.

Quindi ai fini di un chiarimento in merito all'inserimento negli elaborati di piano di questo stralcio di opere di urbanizzazione riguardanti un'altra area non oggetto del piano di lottizzazione, in sede di contraddittorio del 23/06/2016 viene chiesto chiarimento alle parti (verbale del 23/06/2016 lett. B punto 7 - All. n.3). Il Comune di Sacrofano, impegnatosi a verificare e ad inviare eventuali note esplicative, in realtà non trasmette chiarimenti in merito. La Adilve s.r.l. con dichiarazione prot. 99088 del 14/07/2016 in esito al verbale suddetto (All. n.14 /agli atti V. 5.1.) dichiara:

"Per quanto riguarda la fognatura siamo stati obbligati a realizzare un troncone di circa 30 mt al di fuori della nostra proprietà in quanto il Comune non ci ha mai indicato il pozzetto di allaccio che da Piano di recupero quartiere Colle S. Maria doveva trovarsi in adiacenza al nostro confine ed al quale dovevamo collegarci, come riportato e descritto nella Relazione tecnica del progetto fognante.

Questo ha comportato oltre al costo dell'opera di dover acquistare un diritto di passaggio. Il totale degli oneri da noi sostenuti non sono mai stati contabilizzati nei costi delle opere di urbanizzazione".

Nella redazione della presente verifica verranno valutate le difformità delle sole reti interne all'area oggetto di lottizzazione e non verranno considerati i tratti esterni all'area necessari per l'effettuazione degli allacci alla rete pubblica.

4.1.b) Verifica di massima della difformità delle quantità realizzate

Per quanto riguarda la verifica delle quantità realizzate è necessario effettuarla insieme alla verifica della rete della fognatura delle acque di scarico meteoriche in quanto il computo metrico del piano di lottizzazione prevede una voce unica relativa alla rete fognante. Si rimanda quindi alla successiva voce 5.1.b.

4.1.c) Verifica di massima della difformità delle soluzioni tecniche

In merito alle reti le uniche specifiche tecniche di realizzazione sono indicate negli elaborati di progetto esecutivo "Relazione tecnica di progetto fognante" (agli atti V. 1.2.) e "Tav. 7 - Fognatura nera e bianca manufatti tipo" (agli atti V. 1.2.).

Non essendo possibile da un esame a vista dei luoghi verificare lo stato e le caratteristiche di quanto realizzato interrato si farà riferimento a quanto dichiarato in merito dal collaudatore nei suoi atti ufficiali.

Nella "Relazione tecnica di progetto fognante" viene previsto un collettore principale con tubazioni in PVC del diametro di 315 mm. In merito il collaudatore nel quadro riepilogativo riportato a pag. 108 della Relazione e verbale di visita prot. 13164 del 04/10/2011 (All. n.17 / agli atti V. 1.4.) conferma la realizzazione della rete con gli stessi diametri e materiali.

4.1.d) Verifica del rispetto della "regola dell'arte"

Per quanto riguarda il rispetto della regola dell'arte, vista l'impossibilità di verificare direttamente la qualità e lo stato delle opere realizzate, è indispensabile prendere a riferimento la documentazione prodotta dal collaudatore in quanto il professionista, nello svolgimento del proprio incarico professionale, certifica a tutti gli effetti, sulla base di una verifica tecnica e funzionale delle opere e di una valutazione della documentazione prodotta da Adilve s.r.l., lo stato, le caratteristiche tecniche, il buon dimensionamento delle opere a rete e quindi la loro collaudabilità.

L'Ing. Belinci con nota prot. 9729 del 02/08/2012 trasmette al Comune di Sacrofano il Collaudo tecnico funzionale reti fognatura e rete idrica, completo di allegati da A a D (All. n.18 /agli atti V. 2.2.) in cui afferma che:

- "per le reti delle fognature, dai profili delle quote dei relativi chiusini, si possono desumere delle adeguate pendenze, ancorché non sia stata indicata la quota di scorrimento delle acque reflue"
- "sono presenti numero 19 chiusini in ghisa sferoidale EN 124 (D40) relativi alla rete della fognatura delle acque nere e bianche";
- "le fognature delle acque nere, bianche e meteoriche risultano correttamente dimensionate e assicurano lo smaltimento del carico idraulico convogliato sulle relative condotte"
- "le fognature delle acque nere, bianche e meteoriche risultano tutte allacciate alla fognatura comunale esistente sulla Via Santa Maria"
- "le fognature delle acque nere, bianche e meteoriche unitamente ai relativi manufatti, per quanto è stato possibile accertare con indagine fotografica a campione, in sede del sopralluogo congiunto eseguito, come da verbale in data 20/05/2011, vedasi allegato D, sono state realizzate con buoni ed idonei materiali e risultano in buono stato di manutenzione"

e certifica che:

"Le reti delle fognature delle acque nere, bianche e meteoriche unitamente alla rete idrica (...) attualmente correttamente in esercizio, sono collaudabili sotto il profilo tecnico e funzionale, fatta salva l'approvazione del presente atto, al fine della formale presa in consegna, da parte degli Enti Territoriali competenti"

a condizione che la Adilve s.r.l. produca alcuni documenti citati in precedenza nel paragrafo sulla ricostruzione dei fatti, ma non rilevanti ai fini della presente verifica delle caratteristiche tecniche dell'impianto.

Successivamente in data 07/11/2012, in esito ad alcuni interventi effettuati sulla rete dalla ditta di costruzioni della Adilve s.r.l., il collaudatore procede ad un ulteriore sopralluogo congiunto presso i luoghi del piano di lottizzazione e produce la nota del 08/11/2012 - Collaudo tecnico e funzionale rete idrica e fognante. Integrazioni. (All. n.19 /agli atti V. 2.3.) in cui certifica che:

"le reti delle fognature delle acque nere, bianche e meteoriche unitamente alla rete idrica (...) attualmente correttamente in esercizio, sono collaudabili sotto il profilo tecnico e funzionale, fatta salva l'approvazione del presente atto, al fine della formale presa in consegna, da parte degli Enti Territoriali competenti"

a condizione che la Adilve s.r.l. provveda in merito alle acque nere a realizzare il collegamento verticale tra il pozzetto P5 della rete del piano di lottizzazione e la fognatura comunale esistente, attualmente realizzato con una tubazione in PVC corrugato a carattere provvisorio (Si prescinde in tale relazione dalle questioni amministrative legate alle servitù di passaggio in favore del Comune di Sacrofano e richieste dal collaudatore).

A tal proposito in sede di sopralluogo congiunto del 27/07/2016 viene riportato:

"In merito alle prescrizioni date dal collaudatore in sede di collaudo rimane non realizzato il richiesta collegamento verticale tra il pozzetto P5 a monte e quello a valle. Non è osservabile il tratto che va dal pozzetto P5 al pozzetto successivo a valle. La Adilve dichiara di non averlo fatto" (All. n.5).

Quindi la certificata collaudabilità della rete fognante delle acque nere da un punto di vista tecnico funzionale da parte del collaudatore è da intendersi a tutti gli effetti come una verifica del rispetto della regola dell'arte, ad eccezione del collegamento verticale tra il pozzetto P5 a monte e quello a valle a confine della proprietà Adilve s.r.l.

4.2 Rete fognaria acque meteoriche

4.2.a) Verifica di massima della difformità del tracciato realizzato

Il piano di lottizzazione nell'elaborato grafico "Tav. 5 - Planimetria generale. Opere urbanizzazione primaria" (All. n.41 /agli atti V. 1.4.) nel quale riporta tutte le reti impiantistiche non prevede l'impianto fognario di smaltimento delle acque meteoriche.

Il progetto esecutivo e la sua integrazione del 08/05/2001 con la "Tav. 4 - Planimetria rete fognaria e acque bianche" (All. n.39 /agli atti V. 1.3.) individua il collettore delle acque chiare in parte sotto la viabilità di lottizzazione in parte all'interno dei lotti privati come l'impianto fognario delle acque nere.

In sede di verbale di sopralluogo congiunto tra le parti del 20/05/2011 redatto dal collaudatore (All. n.37 /agli atti V. 2.1.) così si riporta:

"Si prende atto che l'ubicazione dei pozzetti e delle griglie d'intercettazione delle acque bianche non corrispondono alle previsioni di progetto".

Dal verbale di sopralluogo del 27/07/2016 in merito alle acque chiare si riporta quanto segue:

"Si desume che il tracciato della rete corrisponde in linea di massima al tracciato dell'All. 1. Si verifica la posizione delle griglie di raccolta delle acque con All. 1" ovvero con l' "as built" prodotto dal Direttore dei Lavori (All. n.5).

Da una verifica di massima basata sulla sovrapposizione della "Tav. 4 - Planimetria rete fogna nera e acque bianche" di progetto esecutivo con l'elaborato "as built" (All. n.40) si rileva che i due tracciati in linea di massima corrispondono tranne che:

- il tratto di rete previsto in progetto sotto la viabilità di lottizzazione non realizzata è stato in realtà posto in opera al di sotto del viale privato adiacente, con le conseguenze già esposte in precedenza al punto 4;

- è stato realizzato un tratto aggiuntivo in corrispondenza del viale privato interno al lotto (che eventualmente potrebbe essere considerato privato);

- l'allaccio alla fognatura pubblica non avviene dal pozzetto 42 come indicato nel progetto ma dal pozzetto p13 spostato più centralmente, con conseguente incremento in quel tratto del numero dei pozzetti stessi.

A tal proposito la Adilve s.r.l. con dichiarazione prot. 99088 del 14/07/2016 in esito al verbale di contraddittorio del 23/06/2016 (All. n.14 /agli atti V. 5.1.) dichiara:

"Anche in questo caso siamo dovuti intervenire al di fuori della nostra proprietà realizzando l'ampliamento di un tratto di circa 100 mt della canalizzazione delle acque chiare del quartiere denominato Colle S. Maria. Opere non contabilizzate all'interno degli oneri di urbanizzazione ma che hanno di fatto portato notevoli benefici agli abitanti del quartiere sopracitato".

In merito alle griglie di raccolta delle acque meteoriche si evidenzia che sono state realizzate ma in posizione differente, e che due di queste sono realizzate al di sotto del viale privato adiacente la viabilità di lottizzazione non realizzata. Sono state modificate le posizioni ed il numero dei pozzetti, alcuni ricadenti come detto sulla viabilità privata.

Nella redazione della presente verifica verranno valutate le difformità delle sole reti interne all'area oggetto di lottizzazione e non verranno considerati i tratti esterni all'area necessari per l'effettuazione degli allacci.

4.2.b) Verifica di massima della difformità delle quantità realizzate

La verifica delle quantità viene realizzata accorpando l'impianto fognario delle acque nere e quello delle acque bianche secondo quanto riportato nella stima del piano di lottizzazione.

- computo metrico del piano di lottizzazione	ml 672,00
- planimetria progetto esecutivo del piano di lottizzazione	ml 850,00
- "as built"	ml 940,00

E' bene precisare che queste quantità sono riferite alle reti esclusivamente nel tratto interno all'area di lottizzazione, di cui una parte a servizio dei viali privati, e non sono stati considerati i tratti realizzati al di fuori del lotto per permettere l'allaccio con la fognatura pubblica esistente. A tal proposito si richiama quanto affermato dalla Adilve s.r.l. con dichiarazione prot. 9088 del 14/07/2016 su citata:

"1) Per quanto riguarda la fognatura siamo stati obbligati a realizzare un troncone di circa 30 mt al di fuori della nostra proprietà in quanto il Comune non ci ha mai indicato il pozzetto di allaccio che da Piano di recupero quartier Colle S.Maria doveva trovarsi in adiacenza al nostro confine ed al quale dovevamo collegarci, come riportato e descritto nella Relazione tecnica del progetto fognante.

Questo ha comportato oltre a costo dell'opera di dover acquistare un diritto di passaggio. Il totale degli oneri da noi sostenuti non sono mai stati contabilizzati nei costi delle opere di urbanizzazione.

"2) Acque bianche. Anche in questo caso siamo dovuti intervenire al di fuori della nostra proprietà realizzando l'ampliamento di un tratto di circa 100 mt della canalizzazione delle acque chiare del quartiere denominato Colle S. Maria. Opere non contabilizzate all'interno degli oneri di urbanizzazione ma che hanno di fatto portato notevoli benefici agli abitanti del quartiere sopracitato".

4.2.c) Verifica di massima della difformità delle soluzioni tecniche

In merito alle reti le uniche specifiche tecniche di realizzazione sono indicate negli elaborati di progetto esecutivo "Relazione tecnica di progetto fognante" (agli atti V. 1.2), "Tav. 3 - Strada. Sezione tipo. Particolari" (agli atti V. 1.2) e "Tav. 7 - Fognatura nera e bianca manifatti tipo" (agli atti V. 1.2).

In esito al sopralluogo congiunto del 27/07/2016 dal verbale redatto in merito alle acque chiare si riporta quanto segue:

"Si rilevano griglie di diversa dimensione e l'assenza per lo più del pozzetto sifonato con chiostro come da particolare di progetto che si allega. I pozzetti in parte sono sotto l'asfalto e quindi non verificabili".

L'ing. Cenci *"rileva la messa in opera di griglie carrabili di larghezza inferiore alla larghezza della sede stradale in alcuni casi"* (All.n.5).

Quindi dal sopralluogo svolto sui luoghi oggetto di causa si evince che le griglie di raccolta delle acque meteoriche sono difforni dal particolare previsto nella "Tav. 3 - Strada. Sezione tipo. Particolari" per l'assenza del pozzetto sifonato (All.n.5). Come si evince anche dall' "as built" consegnato dal Direttore Lavori le griglie presentano misure differenti e sono posizionate trasversalmente alla viabilità, ma per una larghezza inferiore alla sede stradale.

Non essendo possibile da un esame a vista dei luoghi verificare lo stato e le caratteristiche di quanto realizzato interrato si farà riferimento a quanto dichiarato in merito dal collaudatore nei suoi atti ufficiali.

Nella "Relazione tecnica di progetto fognante" viene previsto un collettore principale con tubazioni in PVC del diametro di 315 mm. In merito il collaudatore nel quadro riepilogativo riportato a pag. 108 della Relazione e verbale di visita prot. 13164 del 04/10/2011 (All.n.17 / agli atti V. 1.4) conferma la realizzazione della rete con gli stessi diametri e materiali.

4.2.d) Verifica del rispetto della "regola dell'arte"

Per quanto riguarda il rispetto della regola dell'arte, vista l'impossibilità di verificare direttamente la qualità e lo stato delle opere realizzate, è indispensabile prendere a riferimento la documentazione prodotta dal collaudatore secondo quanto già affermato al paragrafo precedente.

L'ing. Belinci con nota prot. 9729 del 02/08/2012 trasmette al Comune di Sacrofano il Collaudo tecnico funzionale reti fognatura e rete idrica, completo di allegati da A a D (All.n.18 / agli atti V. 2.2.) in cui afferma che:

- *"sono presenti 29 chiusini in ghisa sferoidale EN 124 D400 relativi alla rete della fognatura delle acque meteoriche"*
- *"sono presenti numero 11 griglie in acciaio relative alla rete delle acque meteoriche"*
- *"per le reti delle fognature, dai profili delle quote dei relativi chiusini, si possono desumere delle adeguate pendenze, ancorché non sia stata indicata la quota di scorrimento delle acque reflue"*
- *"sono presenti numero 11 griglie in acciaio"*
- *"le fognature delle acque nere, bianche e meteoriche risultano correttamente dimensionate e assicurano lo smaltimento del carico idraulico convogliato sulle relative condotte"*
- *"le fognature delle acque nere, bianche e meteoriche risultano tutte allacciate alla fognatura comunale esistente sulla Via Santa Maria"*
- *"le fognature delle acque nere, bianche e meteoriche unitamente ai relativi manifatti, per quanto è stato possibile accertare con indagine fotografica a campione, in sede del sopralluogo congiunto eseguito, come da verbale in data 20/05/2011, vedasi allegato D, sono state realizzate con buoni ed idonei materiali e risultano in buono stato di manutenzione"*

e certifica che:

"le reti delle fognature delle acque nere, bianche e meteoriche unitamente alla rete idrica (...) attualmente correttamente in esercizio, sono collaudabili sotto il profilo tecnico e funzionale, fatta salva l'approvazione del presente atto, al fine della formale presa in consegna, da parte degli Enti Territoriali competenti".

Successivamente in data 07/11/2012, in esito ad alcuni interventi effettuati sulla rete dalla ditta di costruzioni della Adilve s.r.l., il collaudatore procede ad un ulteriore sopralluogo congiunto presso i luoghi del piano di lottizzazione e produce la nota del 08/11/2012 - Collaudo tecnico e funzionale rete idrica e fognante. Integrazioni. (All. n.19 / agli atti V. 2.3.) in cui certifica che:

"Le reti delle fognature delle acque nere, bianche e meteoriche unitamente alla rete idrica (...) attualmente correttamente in esercizio, sono collaudabili sotto il profilo tecnico e funzionale, fatta salva l'approvazione del presente atto, al fine della formale presa in consegna, da parte degli Enti Territoriali competenti" a condizione che la Adilve s.r.l. provveda in merito alle acque chiare ad ancorare il coperchio del pozzetto P12 della rete delle acque chiare ed a sostituire la griglia del pozzetto P13 della rete delle acque chiare con coperchio in ghisa.

A tal proposito la Adilve s.r.l. in sede di memoria costitutiva dichiara di aver provveduto all'esecuzione delle richieste del collaudatore ed allega la nota del 20/07/2015 dell'impresa di costruzioni alla Adilve s.r.l. (agli atti M.A. All. 8 bis) in cui la stessa dichiara che in esito alla richiesta dell'Ing. Belinci del 30/11/2013 ha provveduto alla sistemazione dei pozzetti n° 12 e n° 13 secondo quanto richiesto.

In sede di verbale di contraddittorio del 23/06/2016 al punto B)8. (All. n.3) in esito ad una richiesta di chiarimenti il collaudatore con riferimento alla relazione prot. 4707 del 14/05/2015 "dichiara che non ha proceduto a verificare se siano stati effettuati gli interventi sui pozzetti P12 e P13 in quanto subordinava il relativo sopralluogo a specifica comunicazione del Comune di Sacrofano".

A tal proposito in sede di sopralluogo congiunto del 27/07/2016 viene riportato: "In merito alle prescrizioni del collaudatore date in sede di collaudo relativamente ai pozzetti P12 e P13 che la ditta Adilve dichiara di aver realizzato, si rileva che non è possibile verificarne la presenza perché non raggiungibili dalla strada." (All. n.5).

Quindi la certificata collaudabilità della rete fognante delle acque chiare da un punto di vista tecnico funzionale da parte del collaudatore è da intendersi a tutti gli effetti come una verifica del rispetto della regola dell'arte, salvo verifica dell'effettiva realizzazione da parte di Adilve s.r.l. delle prescrizioni impartite dal collaudatore sui pozzetti suddetti.

Si ricorda che in via cautelativa il collaudatore nella nota del 08/11/2012 - Collaudo tecnico e funzionale rete idrica e fognante. Integrazioni. (All. n.19 /agli atti V. 2.3.) ha raccomandato alla Adilve s.r.l. di mettere in atto tutti i necessari accorgimenti tecnici dell'area a confine con il Piano di recupero S. Maria nel caso si rendesse necessaria una regimentazione delle acque di scolo.

Si evidenzia inoltre, come riportato nel verbale di sopralluogo congiunto del 27/07/2016 (All. n.5) ed al punto 1.d del quesito relativo alle strade la presenza in numerosi punti dei muri di contenimento dei giardini privati di tubi di scarico delle acque che vengono immesse sulla viabilità o sui marciapiedi in maniera non idonea.

4.3 Rete idrica acqua potabile

4.3.a) Verifica di massima della difformità del tracciato realizzato

Il piano di lottizzazione nell'elaborato grafico "Tav. 5 - Planimetria generale. Opere urbanizzazione primaria" (All. n.41 /agli atti V. 1.4.) riporta l'impianto della rete idrica.

Successivamente con il progetto esecutivo con la "Tav. 8 - Planimetria rete idrica, elettrica e pubblica illuminazione" (All. n.42 /agli atti V. 1.3.) viene modificato il tracciato con la previsione di una rete chiusa ad anello oltre il tratto sotto la viabilità di lottizzazione interna.

Dal verbale di sopralluogo del 27/07/2016 in merito alla rete dell'acqua potabile si riporta quanto segue:

"Si desume che il tracciato della rete corrisponde in linea di massima al tracciato dell'All. 1" ovvero all' "as built" prodotto dal Direttore dei Lavori (All. n.5).

Da una verifica di massima basata sulla sovrapposizione della Tav. 8 - "Planimetria rete idrica, elettrica e pubblica illuminazione" di progetto esecutivo con l'elaborato "as built" (All. n.40) si rileva che le due reti corrispondono per la maggior parte del tracciato ad eccezione di:

- la rete non ha più un tracciato chiuso ad anello, in quanto mancante un tratto pari a circa 140 mt.
- l'allaccio alla linea idrica non avviene in prossimità della strada interpodereale come indicato nel progetto (sulla tavola viene indicato allaccio di M. Cavallaro) ma in un punto diverso collocato su di un altro lato dell'area come da elaborato "as built" prodotto dal Direttore dei Lavori.

A tal proposito la Adilve s.r.l. con dichiarazione prot. 99088 del 14/07/2016 in esito al verbale di contraddittorio del 23/06/2016 (All. n.14 /agli atti V. 5.1) dichiara:

"L'allaccio all'acquedotto comunale è stato da noi realizzato costruendo al di fuori della nostra proprietà una condotta di circa 70 m ed anche in questo caso i costi sono ricaduti sulla soc. Adilve s.r.l. ma non sono mai stati contabilizzati nel costo delle opere di urbanizzazione".

Rispetto al progetto esecutivo sono state modificate le posizioni ed il numero dei pozzetti, realizzati in misura inferiore rispetto a quelli indicati nel progetto esecutivo.

4.3.b) Verifica di massima della difformità delle quantità realizzate

Sulla base della misurazione della lunghezza della rete sugli elaborati grafici di riferimento si desumono le seguenti quantità realizzate:

- computo metrico del piano di lottizzazione	ml 478,00
- planimetria progetto esecutivo del piano di lottizzazione	ml 530,00
- "as built"	ml 430,00

E' bene precisare che queste quantità sono riferite alle reti esclusivamente nel tratto interno all'area di lottizzazione, di cui una parte a servizio dei viali privati, e non sono stati considerati i tratti realizzati al di fuori del lotto per permettere l'allaccio con la fognatura pubblica esistente. A tal proposito si richiama quanto affermato dalla Adilve s.r.l. con dichiarazione prot. 9088 del 14/07/2016 su citata.

4.3.c) Verifica di massima della difformità delle soluzioni tecniche

In merito alla rete idrica le uniche specifiche tecniche di realizzazione sono indicate negli elaborati di progetto esecutivo "Relazione tecnica di progetto di distribuzione acqua potabile" (agli atti V. 1.2), "Tav. 9 - Opere idrauliche manufatti tipo" (agli atti V. 1.2). Nella "Tav. 8 - Planimetria rete idrica, elettrica e pubblica illuminazione" viene prevista una rete con tubazioni del diametro di 90 mm (All. n.42 /agli atti V. 1.3.).

Dal sopralluogo effettuato sulla base di un esame a vista dei luoghi non è stato possibile verificare lo stato e le caratteristiche di quanto realizzato interrato. L'Ing. Belinci con nota prot. 9729 del 02/08/2012 trasmette al Comune di Sacrofano il Collaudo tecnico funzionale reti fognatura e rete idrica (agli atti V. 2.2.) in cui afferma che la rete idrica è costituita da tubazioni in PEAD diametro 90 mm (All. n.18).

4.3.d) Verifica del rispetto della "regola dell'arte"

Per quanto riguarda il rispetto della regola dell'arte, vista l'impossibilità di verificare direttamente la qualità e lo stato delle opere realizzate, è indispensabile prendere a riferimento la documentazione prodotta dal collaudatore secondo quanto già affermato al paragrafo precedente.

L'Ing. Belinci con nota prot. 9729 del 02/08/2012 trasmette al Comune di Sacrofano il Collaudo tecnico funzionale reti fognatura e rete idrica, completo di allegati da A a D (All. n.18 / agli atti V. 2.2.) in cui afferma che:

- "la rete idrica è costituita da tubazioni in PEAD diametro 90 mm;"
- "sono presenti numero 07 chiusini relativi alla rete idrica";
- "la rete idrica realizzata risulta correttamente dimensionata ed assicura l'approvvigionamento idrico alla lottizzazione"
- "la rete idrica, unitamente ai relativi manufatti, per quanto è stato possibile accertare con indagini fotografiche a campione, in sede del sopralluogo congiunto eseguito, come da verbale in data 20/05/2011, vedasi allegato D, sono state realizzate con buoni ed idonei materiali e risultano in buono stato di manutenzione"

e certifica che:

"le reti delle fognature delle acque nere, bianche e meteoriche unitamente alla rete idrica (...) attualmente correttamente in esercizio, sono collaudabili sotto il profilo tecnico e funzionale, fatta salva l'approvazione del presente atto, al fine della formale presa in consegna, da parte degli Enti Territoriali competenti (...) a condizione che la società Adilve s.r.l. provveda a produrre le certificazioni circa la carrabilità dei sette chiusini dei pozzetti della rete idrica, in conformità alla norma EN 124-D400".

Successivamente in data 07/11/2012, in esito ad alcuni interventi effettuati sulla rete dalla ditta di costruzioni della Adilve s.r.l., il collaudatore procede ad un ulteriore sopralluogo congiunto presso i luoghi del piano di lottizzazione e produce la nota del 08/11/2012 - Collaudo tecnico e funzionale rete idrica e fognante. Integrazioni. (All. n.19 /agli atti V. 2.3.) in cui conferma quanto suddetto in merito alla rete idrica.

In esito a questo con nota prot. 9542 del 27/07/2012 il Direttore dei Lavori trasmette al Comune di Sacrofano le certificazioni relative ai chiusini suddetti (agli atti V.1.10.) che si deduce il collaudatore abbia ritenuto idonee in quanto nelle successive richieste di regolarizzazione inoltrate alla Adilve s.r.l. non compare più la richiesta della suddetta documentazione.

Quindi la certificata collaudabilità della rete idrica da un punto di vista tecnico funzionale da parte del collaudatore è da intendersi a tutti gli effetti come una verifica del rispetto della regola dell'arte.

4.4 Rete elettrica (impianto di illuminazione stradale)

4.4.a) Verifica di massima della difformità del tracciato realizzato

Il piano di lottizzazione nell'elaborato grafico "Tav. 5 - Planimetria generale. Opere urbanizzazione primaria" (All. n.41 /agli atti V. 1.4.) riporta la rete di illuminazione stradale interrata al di sotto della viabilità di lottizzazione.

Successivamente con il progetto esecutivo con la "Tav. 8 - Planimetria rete idrica, elettrica e pubblica illuminazione" (All. n.42 /agli atti V. 1.3.) il tracciato della rete rimane sostanzialmente inalterato e vengono leggermente modificate le posizioni dei pali perché adattate agli adeguamenti stradali.

Dal verbale di sopralluogo del 27/07/2016 in merito alla rete dell'impianto di illuminazione si riporta quanto segue:

"Si desume che il tracciato della rete corrisponde in linea di massima al tracciato dell'All. 1.

Il quadro elettrico è collocato in prossimità del cancello di accesso lungo la strada dell'Università Agraria.

Si rilevano n° 14 pali di illuminazione".

Da una verifica di massima basata sulla sovrapposizione della Tav. 8 - "Planimetria rete idrica, elettrica e pubblica illuminazione" di progetto esecutivo con l'elaborato "av bull" (All. n.40) si rileva che il tracciato realizzato corrisponde in linea di massima con quello previsto in progetto, tranne per il tratto finale pari a circa 80 mt in prossimità del confine con il Piano di recupero S. Maria in quanto realizzato a servizio della strada privata e non della strada pubblica non più realizzata. Si veda la planimetria del progetto a firma del Per. Ind. D. Zelli allegata al Collaudo tecnico funzionale impianto pubblica illuminazione prot. 12442 del 18/11/2014 datato 12/11/2014 (All. n.43 /agli atti V. 2.4.).

Per quanto riguarda la posizione dei pali è pressochè quella indicata nella planimetria del progetto esecutivo, ma ne sono stati posti in opera soltanto 14 (di cui n° 3 sul tratto di strada privato) al posto di 17 come da progetto.

Quindi è stato realizzato un impianto di illuminazione misto pubblico/privato che sembra non rispettare quanto definito in sede di convenzione all'art. 2) comma e) (agli atti R.C. All. 1) in cui in merito alla definizione delle opere di urbanizzazione si riporta:

"e) canalizzazione doppia per distribuzione energia elettrica per illuminazione pubblica e privata".

In realtà secondo il progetto presentato dal Per. Ind. D. Zelli succitato, e collaudato dall'Ing. Belinci, si evince che la rete elettrica è suddivisa in tre circuiti distinti dei quali il circuito n° 1 prevede sia una parte a servizio del privato (pali n° 1c.1, 2c.1 e 3c.1) sia una parte a servizio della viabilità pubblica (pali 4c.1, 5c.1 e 6c.1) (All. n.43 /agli atti V. 2.4.).

Per quanto riguarda l'allaccio alla rete pubblica mentre il progetto prevede una cabina Enel ed il quadro elettrico in prossimità del parcheggio pubblico nella realtà il quadro elettrico ed il contatore dell'utenza dell'illuminazione pubblica sono collocati in prossimità del cancello di accesso lungo la strada dell'Università Agraria.

4.4.b) Verifica di massima della difformità delle quantità realizzate

Per quanto riguarda il confronto con quanto riportato nel computo metrico del piano di lottizzazione e sulla base delle misure ricavate dagli elaborati grafici si ottiene:

in merito alla rete di distribuzione dell'energia elettrica:

- computo metrico del piano di lottizzazione	ml 1.031,00
- planimetria progetto esecutivo del piano di lottizzazione	ml 400,00
- "as built"	ml 380,00

(compreso il tratto pari a circa 80 mt sul viale privato)

in merito ai punti luce:

- computo metrico del piano di lottizzazione	n° 17
- planimetria progetto esecutivo del piano di lottizzazione	n° 17
- sopralluogo e "as built"	n° 14

Si evidenzia il notevole divario tra i valori indicati nel computo metrico del piano di lottizzazione ed i valori ricavati graficamente dagli elaborati planimetrici del progetto esecutivo del piano di lottizzazione relativi al tracciato dell'impianto di pubblica illuminazione.

4.4.c) Verifica di massima della difformità delle soluzioni tecniche

In merito alla rete dell'impianto di illuminazione pubblica le uniche specifiche tecniche di realizzazione sono indicate nell'elaborato di progetto esecutivo "Relazione tecnica al progetto di illuminazione" (agli atti V. 132). Nella "Tab. 8 - Planimetria rete idrica, elettrica e pubblica illuminazione" (All. n.42 / agli atti V. 1.2) viene prevista una rete con tubazioni del diametro di 63 mm.

Dal sopralluogo effettuato sulla base di un esame a vista dei luoghi non è stato possibile verificare lo stato e le caratteristiche di quanto realizzato. L'Ing. Belinci con nota 12442 del 18/11/2014 trasmette al Comune di Sacrofano il Collaudo tecnico funzionale impianto pubblica illuminazione (con All. A-R) (All. n.20 / agli atti V. 2.4.) datato 12/11/2014 in cui afferma che la rete è costituita da tubazioni in corrugate in PVC flessibile serie pesante con diametro 63 mm.

4.4.d) Verifica del rispetto della "regola dell'arte"

Per quanto riguarda il rispetto della regola dell'arte, vista l'impossibilità di verificare direttamente la qualità e lo stato delle opere realizzate, è indispensabile prendere a riferimento la documentazione prodotta dal collaudatore secondo quanto già affermato al paragrafo precedente.

L'Ing. Belinci con nota 12442 del 18/11/2014 trasmette al Comune di Sacrofano il Collaudo tecnico funzionale impianto pubblica illuminazione (con All. A-R) (All. n.20 / agli atti V. 2.4.) datato 12/11/2014 in cui afferma che:

- "Il tracciato della rete della pubblica illuminazione di fatto insiste tutto sul sedime dei marciapiedi e/o delle strade di lottizzazione"
- "la rete dell'impianto di pubblica illuminazione posta in opera è costituita da tubazioni corrugate in PVC flessibile serie pesante, con diametro pari a 63 mm"
- "sono stati posti in opera 14 pali conici di pubblica illuminazione in acciaio, altezza 7,50/9,50 metri lineari, con relativa armatura in lega di alluminio e lampada a vapori di sodio"
- "sono stati posti in opera numero 14 chiusini in ghisa sferoidale carrabile, EN124 C250, a servizio dei relativi pali di pubblica illuminazione, e numero 01 coperchio di cui al palo n.02, di categoria EN124 B125"
- "la rete della pubblica illuminazione oggetto di collaudo risulta correttamente dimensionata (...)"
- "I basamenti di fondazione in calcestruzzo, a sostegno dei pali in acciaio della rete di pubblica illuminazione, oggetto di collaudo, risultano correttamente dimensionati"
- "tutti i pali della rete di pubblica illuminazione, oggetto di collaudo, risultano correttamente posizionati nel rispetto della normativa CEI UNI 70030 che prevede la distanza di 50 cm dei pali di pubblica illuminazione dal bordo esterno del marciapiede"
- "l'impianto di pubblica illuminazione (...) risulta allacciato alla rete elettrica di alimentazione"
- "l'impianto di pubblica illuminazione, oggetto di collaudo, relativo alla lottizzazione in argomento, unitamente ai relativi manufatti, per quanto è stato possibile accertare con specifica indagine fotografica, in sede del sopralluogo congiunto eseguito, come da verbale in data 20/05/2011 e successivamente in data

Relazione di verifica Ricorso n° 6756/2015 T.A.R. Lazio (Seconda Sezione Quater)

Arch. Silvia Guadagni

20/10/2012, direttamente dal sottoscritto, vedasi allegato D, nonché in sede dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 23/09/2013, vedasi allegato G, sono state realizzate con buoni ed idonei materiali e risultano in buono stato di manutenzione"

e certifica che:

"le reti e l'impianto di pubblica illuminazione facenti parte ed a servizio del Piano di Lottizzazione "località Malle" (...) sono collaudabili sotto il profilo tecnico e funzionale, fatta salva l'approvazione del presente atto, al fine della formale presa in consegna da parte dell'Ente Gestore (...) con la condizione che la foto-resistenza a servizio dell'interruttore crepuscolare ed il relativo collegamento al quadro elettrico, siano opportunamente ed adeguatamente protetti, al fine di scongiurare possibili manomissioni, compresi eventuali atti vandalici che potrebbero compromettere la funzionalità dell'impianto di pubblica illuminazione. Il responsabile Unico del Procedimento Ufficio Urbanistica Arch. Aida Sandra Ropini unitamente al Responsabile Unico del Procedimento Ufficio Tecnico Geom. Teziano Deisinger, con la sottoscrizione del presente atto di collaudo tecnico funzionale dichiarano di non avere osservazioni da fare sia in ordine ai lavori eseguiti sia sulle operazioni di collaudo eseguite e perciò accettano, ciascuno per quanto e per le parti di relativa competenza, la consegna dei lavori effettuati, sotto il profilo tecnico funzionale, senza eccezione alcuna".

Si richiama a tal proposito quanto riportato in sede di sopralluogo congiunto tra le parti del 27/07/2016 (All. n.5):

"Per quanto riguarda il collaudo tecnico funzionale dell'impianto di pubblica illuminazione e da ritenersi anche come presa in carico da parte del Comune di Sacrofano e quindi le opere accettate senza eccezione alcuna come riportato dal collaudatore. Se ne prende atto."

Quindi la certificata collaudabilità della rete di illuminazione da un punto di vista tecnico funzionale da parte del collaudatore è da intendersi a tutti gli effetti come una verifica del rispetto della regola dell'arte, (con la condizione dell'adeguata protezione richiesta al fine di evitare possibili manomissioni), verifica del rispetto della regola dell'arte propedeutica per norma all'accettazione delle opere da parte del Comune ed alla conseguente presa in carico dell'impianto di illuminazione presente all'interno del piano di lottizzazione.

Si vuole evidenziare, come già affermato al punto 4.4.a: in merito alla realizzazione di un tratto di pubblica illuminazione a servizio di un viale privato, che il suddetto certificato di collaudo e conseguente presa in carico da parte del Comune di Sacrofano riguardano un impianto misto pubblico/privato.

TABELLE RIASSUNTIVE SULLA DIFFORMITA' DELLE OPERE

a) DIFFORMITA' DEL TRACCIATO/AREA REALIZZATO/A

OPERA	DIFFORMITA'	NOTE
Strada	Tratto finale mancante e privo di rotatoria finale	
	Diverso accesso all'area	
	Inserimento viali privati	Presente nel progetto dei lotti privati
	Modifica sagome rotatorie	Presente nel progetto dei lotti privati
	Inserimento stalli parcheggio lungo la strada e nella rotatoria	
	Inserimento accessi carrabili ai lotti e slarghi vari	Presente nel progetto dei lotti privati
	Inserimento marciapiedi	Presente nel progetto dei lotti privati
Parcheggio	Forma	
Verde	Non realizzato	
Rete acque nere	Numero e posizione pozzetti	Tratto realizzato sotto viale privato
Rete acque chiare	Tratto aggiuntivo sotto viale privato centrale	
	Modifica tratto per allaccio pozzetto p13	
	Numero e posizione pozzetti	Tratto realizzato sotto viale privato
	Posizione griglie	
Rete idrica	Tratto mancante pari a circa 40 mt	
	Modificati numero e posizione pozzetti	
Rete illuminazione	Numero pali illuminazione	Tratto realizzato su viale privato

N.B. In questa tabella riassuntiva non vengono evidenziati come difformità i punti di allaccio diversi da quelli indicati in progetto in quanto dipendenti anche da enti terzi gestori e/o proprietari delle reti.

b) DIFFORMITA' DELLE QUANTITA' REALIZZATE

OPERA	COMPUTO METRICO	PLANIMETRIA PROG. ESECUTIVO	"AS BUILT" SOPRALLUOGO
Strada	mq 2.198,86	mq 3.000,00	mq 2.900,00
Parcheggio	mq 175,00	mq 170,00	mq 180,00
Verde	mq 665,27	0	0
	n° piante 12	0	0
Rete fognante	ml 672,00	ml 850,00	ml 940,00
Rete idrica	ml 478,00	ml 530,00	ml 430,00
Rete illuminazione	ml 1.031,00	ml 400,00	ml 380,00
	n° punti luce 17	n° punti luce 17	n° punti luce 14

N.B. Le quantità riportate escludono i tratti esterni all'area di lotti, azione fino all'allaccio alle reti pubbliche.

Le quantità rilevate sono indicative e comportano un margine d'errore ritenuto accettabile ed inevitabile per la metodologia adottata.

c) DIFFORMITA' DELLE SOLUZIONI TECNICHE

OPERA	DIFFORMITA'	NOTE
Strada	Sezione stradale in alcuni tratti < 6 mt.	
	Pacchetto pavimentazione stradale < 13 cm.	Non verificabile a vista
	Cunetta laterale mancante per circa 340 mt.	
Parcheggio	Pacchetto pavimentazione stradale < 13 cm.	
Verde	Non realizzato	
Rete acque nere	---	Non verificabile a vista
Rete acque chiare	Griglie di raccolta	Non verificabile a vista
Rete idrica	---	Non verificabile a vista
Rete illuminazione	---	Non verificabile a vista

d) RISPETTO DELLA REGOLA DELL'ARTE

OPERA	DIFFORMITA'	NOTE
Strada	Segnaletica orizzontale mancante in un tratto	
	Asfalto ammalorato con difetti di esecuzione	
	Muretti laterali senza copertina	
	Giunti sconnessi in alcuni muri dei giardini	
	Scarichi dei privati su strada non idonei	Non previsti in progetto
	Posti auto nella rotonda	Non previsti in progetto
	Marciapiedi non a norma	Non previsti in progetto
Parcheggio	Mancante posto auto riservato ai disabili	
Verde	Non realizzato	
Rete acque nere	Collegamento verticale pozzetto P5 - fognatura	Non verificabile a vista
Rete acque chiare	---	Non verificabile a vista
Rete idrica	---	Non verificabile a vista
Rete illuminazione	---	Non verificabile a vista

QUESITO N° 5

- 5) "se siano stati rilasciati dal Comune di Sacrofano, nel corso dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione in questione, titoli edilizi per la realizzazione di edifici sugli stessi luoghi oggetto di causa".

Al fine della risposta al quesito in oggetto si richiama quanto già esposto in merito al paragrafo "Ricostruzione dei fatti di causa".

Si specifica che per "luoghi oggetto di causa" sono da intendersi quelli oggetto di piano di lottizzazione ovvero la part. 375 (ex part. 6) iscritta al Catasto Terreni al foglio 15 ed intestata alla società Adilve s.r.l.

Nella memoria costitutiva Adilve s.r.l. riporta come causa principale dei fatti oggetto del ricorso la concessione da parte del Comune di Sacrofano per la realizzazione di un fabbricato destinato a civile abitazione di proprietà di terzi. Successivamente il Comune di Sacrofano in sede cautelare specifica che tale costruzione è stata oggetto della concessione edilizia n° 26 del 10/10/2002 e riguarda le particelle catastali foglio 15 n° 184, 200, 218, 229 e 230. Se ne deduce quindi che trattasi di un'area distinta dai luoghi oggetto di causa in quanto il piano di lottizzazione ha ad oggetto l'area iscritta al Catasto Terreni al foglio 15 part. 375 (ex part. 6) ed intestata alla società Adilve s.r.l.

In sede di verbale di contraddittorio del 23/06/2016, oltre che nelle note precedenti, viene espressamente richiesta dalla sottoscritta al Comune di Sacrofano una dichiarazione in merito all'esistenza o meno di titoli edilizi per la realizzazione di edifici sugli stessi luoghi oggetto di causa e, nell'eventualità che esistano, la trasmissione degli stessi permessi di costruire, completi di tutta la documentazione di richiesta del rilascio dell'atto.

Nella stessa sede la società Adilve s.r.l. in risposta al quesito di cui al paragrafo B) punto 3 dichiara: "La soc. Adilve conferma quanto dichiarato negli atti di causa ovvero che il permesso di costruire suddetto è stato rilasciato su area confinante con l'area oggetto di lottizzazione e quindi esterna e non interferente con le opere di urbanizzazione del Piano di lottizzazione oggetto del ricorso".

Analogamente dichiara lo stesso Comune di Sacrofano, in esito alla richiesta in sede di contraddittorio, con nota prot. 6839 del 29/06/2016 (All. n.22 /agli atti V. 3.1) in cui il Responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia privata Ing. P. Minchella afferma che "Non sono stati rilasciati titoli edilizi per la realizzazione di edifici sugli stessi luoghi oggetto di causa ad eccezione di quelli afferenti al Piano di lottizzazione", ovvero la concessione edilizia per opere di urbanizzazione n° 15/2001 del 24/05/2001 e le concessioni n° 1/03, n° 2/03 e n° 3/03 del 05/02/2003 per l'edificazione delle abitazioni rilasciate entrambe alla Adilve s.r.l.

Quindi si può affermare che non sono stati rilasciati dal Comune di Sacrofano, nel corso dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione, titoli edilizi per la realizzazione di edifici sugli stessi luoghi oggetto di causa.

H) CONCLUSIONI

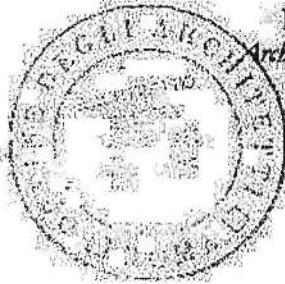
Secondo quanto relazionato nelle pagine precedenti si può concludere che nella realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione di lottizzazione rep. n° 13091 racc. n° 678 del 21/11/1991 stipulata tra la società Adilve s.r.l. ed il Comune di Sacrofano si sono riscontrate difformità di vario genere, più o meno rilevanti ai fini del ricorso in oggetto, ampiamente descritte nei rispettivi paragrafi.

Si vuole evidenziare che al di là delle difformità evidenziate nella presente relazione e delle puntuali prescrizioni date dal collaudatore alla Adilve s.r.l. ai fini del collaudo tecnico amministrativo delle opere rimane insoluta la problematica fondamentale dell'accessibilità dell'area di lottizzazione denunciata negli atti di causa non essendo stata realizzata né progettata allo stato attuale una strada di accesso all'area in conformità alla normativa stradale esistente, secondo quanto risulta dagli atti di causa e dalla documentazione reperita nella presente attività di verifica.

Se anche la Adilve s.r.l. avesse realizzato tutte le opere di urbanizzazione in conformità al piano di lotizzazione comunque tali opere ed i lotti privati interni all'area non sarebbero accessibili nel rispetto della normativa vigente né dai privati cittadini né tantomeno dai mezzi di servizio pubblico (nettezza urbana, V.V.F., mezzi di soccorso, etc).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico

Roma, 28/11/2016



Il verificatore

Arch. Silvia Gaddini

