

PERIZIA TECNICA

Riferimento: Unità immobiliare sito in Roma, Via [REDACTED]
Identificato al catasto fabbricati con il foglio [REDACTED]
Proprietà [REDACTED] Ospedaliera [REDACTED], sede della [REDACTED]

Richiedenti : Condominio di Via [REDACTED] 00172 Roma
Condominio di Via [REDACTED] 00172 Roma

OGGETTO: Pericolo derivante dalla folta alberatura di alto fusto , a confine stradale

Sommario

- 1) SCOPO
- 2) PREMESSA
- 3) SOPRALLUOGHI
- 4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI
- 5) ESTRATTI NORMATIVI
- 6) CONCLUSIONI
- 7) ALLEGATI

1) SCOPO

I sottoscritti

- Geom. Adriano Mariani, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Civile di Roma, iscritto nel ruolo dei Periti ed Esperti della camera di Commercio di Roma e Provincia al n°1490

sono stati incaricati dalla [REDACTED] srl , in persona del legale rappresentante Sig. [REDACTED]
[REDACTED] , quale Amministratore p.t. del Condominio di Via [REDACTED] 00172 Roma e
del Condominio di Via [REDACTED] , 00172 Roma

di redigere

la presente perizia tecnica sullo stato dei luoghi e delle alberature che costituiscono un serio pericolo per le autovetture, i pedoni, gli animali e le cose.

2) PREMESSA

Con lettera raccomandata AR del 24/ [REDACTED] (**Vedi Allegato**), l'Avv. [REDACTED] ha indirizzato alla [REDACTED] una istanza/diffida , per conto dei Condominii di Via [REDACTED] e N° 72, che :

....” Sollecitano l'urgente necessità di potatura degli alberi insistenti nei giardini della casa di cura e prospicienti la [REDACTED]

Si fa presente che i rami oltrepassano il confine causando la caduta di foglie, sporco ed altro materiale, oltre a rappresentare un vero e proprio pericolo per l'incolumità delle persone, tenuto conto anche delle forti piogge e dei forti venti che possono interessare la città anche nei mesi estivi , anche in considerazione del fatto che molti rami sporgono sulla strada ad altezza d'uomo.

Giova altresì evidenziare che il fogliame che si deposita sulla Via dei [REDACTED] oltre a costituire una grave fonte di degrado, è diventato ricettacolo di insetti e ratti, con conseguente pericolo anche dal punto di vista igienico-sanitario...

... in difetto di riscontro positivo,... i Condomini saranno costretti a tutelare le proprie ragioni presso tutte le autorità amministrative (Municipio, polizia locale ed ASL) e giudiziarie competenti, con conseguente aggravio di costi a vs esclusivo carico...

Poiché il sollecito è rimasto senza riscontro, l'Avv. [REDACTED] con posta elettronica certificata in data 10/11/[REDACTED] (**Vedi Allegato**), ha presentato un esposto con richiesta di intervento urgente agli Enti preposti , onde :

“.. voler verificare la descritta situazione ed intervenire in “danno” , oltre che emettere un provvedimento che obblighi la [REDACTED] a voler provvedere periodicamente alla potatura ed allo sfalcio delle vegetazioni indesiderate , nonché all'asportazione dei rifiuti , al fine di tutelare la salute e l'incolumità degli utenti della strada e degli ospiti stessi della struttura . Nel contempo si avverte fin da ora la [REDACTED] che, in caso di ritardato e/o mancato adempimento degli oneri derivanti dalla manutenzione della vegetazione all'interno della struttura, i Condomini saranno costretti ad adire le opportune sedi giudiziali per la tutela dei loro diritti, con conseguente aggravio di costo a suo carico,”

Ad oggi non c'è stato alcun riscontro di risposta da alcuno dei destinatari.

3) SOPRALLUOGO DEL 28.01.[REDACTED] ore 8,30

L'incarico professionale è stato ricevuto in data 27/01/2016

I sottoscritti, accettato l'incarico, hanno fissato la data del 28 gennaio u.s. per il sopralluogo, avvenuto alla presenza dell'Amministratore dei Condominii richiedenti [REDACTED] e del legale condominiale Avv. [REDACTED]

Sono state scattate N° 11 foto a colori , che si allegano.

[REDACTED]

4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Via [REDACTED] è una strada comunale pubblica, traversa di Via degli [REDACTED] aperta al pubblico transito , a senso unico, che costeggia il muro di cinta alto circa 2,0 metri della proprietà in epigrafe. Su tale lato non esiste marciapiedi e la sosta delle autovetture è consentita.

Gli alberi si trovano in una condizione di estremo abbandono, in quanto non potati né curati da tempo. Hanno altezze pari ai fabbricati condominiali frontisti , quasi N° 4 piani fuori terra (**Foto N° 10**) ; superano abbondantemente l'altezza del muro di confine .

(**Foto N° 11**).

Limitano la vista e la veduta , nonché l'insolazione dei fabbricati frontisti. Costituiscono un ricovero per insetti ed animali

Messi a distanza così ravvicinata dal muro di confine, inferiore ai canonici tre metri minimo, hanno causato l'ammaloramento del muro stesso su Via [REDACTED]

Un tratto di tale muro, di circa 25 metri di lunghezza, adiacente all'ingresso carrabile dismesso al civico N° [REDACTED] di Via [REDACTED] è vistosamente "spanciato " , perché spinto dalle alberature ad alto fusto .

Dalle **Foto NN° 5 e 9** , si notano le lesioni verticali ; dalle **Foto NN° 8 e 9** si evince un cedimento della fondazione , con lesioni tipiche del cedimento stesso.

A riguardo, il tratto stradale è stato interdetto con paletti , rete e nastro dalla Polizia Urbana di Roma Capitale (**Foto NN° 1,2,5,6 e 7**) , riducendo così spazi vitali per la marcia e la sosta dei mezzi.

In tale tratto, sembra imminente un cedimento del muro di confine, con rovina sul lato strada. Questo può essere accelerato anche da cattive condizioni climatiche , di forte vento e pioggia . La caduta di tali alberi potrebbe interessare anche gli edifici frontisti, con enormi danni , non solo strutturali

Non è dato sapere se le radici degli alberi abbiano già interessato la rete fognaria , a rischio intasamenti.

I condomini residenti lamentano l'aggravarsi delle condizioni igieniche dovute al proliferare di insetti, zanzare , piccoli animali, topi ; nonché la costante accumulo di fogliame a terra , che rende impossibile il transito pedonale a ridosso e difficoltoso quello di auto e moto mezzi , specialmente in caso di precipitazioni atmosferiche.

L'accumulo di materiale arboreo è anche fonte di eventuali incendi!!

5) ASPETTI NORMATIVI

5.1) DAL CODICE CIVILE

Si riportano gli estremi legali contenuti nel Codice Civile , riguardo l'oggetto

Art. 892.

Distanze per gli alberi.

Chi vuol piantare alberi presso il confine deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dal confine:

[REDACTED]

1) tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili;

2) un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami;

3) mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo.

La distanza deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie.

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

Art. 894.
Alberi a distanza non legale.

Il vicino può esigere che si estirpino gli alberi e le siepi che sono piantati o nascono a distanza minore di quelle indicate dagli articoli precedenti.

5.2) Dal Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Roma

Art. 47 - Nettezza del suolo privato

Ogni proprietario di strade private o di luoghi aperti od in vista del pubblico o soggetti a servitù di pubblico passaggio deve provvedere allo sgombero ed alla nettezza dei luoghi stessi.

Le aree destinate a giardini debbono essere convenientemente sistemate e mantenute con esclusione di qualsiasi altra utilizzazione.

Nell'ambito del territorio comunale tutti i proprietari o titolari di diritti reali sulle zone arboree o boschive con alberi a medio od alto fusto, o a macchia mediterranea, sono tenuti a mantenere costantemente pulito il sottobosco e, comunque a tenerlo sgombero da residui o materiali incendiabili, nonché a tenere pulito da detto materiale il tratto lungo i limiti della proprietà per una profondità di m. 4 dal ciglio stradale (*).

(*) Comma aggiunto con deliberazione n.357 del 3 novembre 1987 del Consiglio Comunale.

6) CONCLUSIONI

**Gli alberi piantati a suo tempo sono classificabili quali “alberi ad alto fusto” .
Secondo il codice civile , art. N° 894 dovrebbero essere eliminati .**

Data la vetustà delle alberature , i Condomini di Via [REDACTED] chiedono alla Proprietà almeno la regolare potatura e sfrondamento tempestivi degli alberi, pulizia periodica , rinforzo della stabilità del muro di cinta , con conseguente eliminazione delle transenne comunali e ripristino di tutti gli spazi stradali, in assoluta sicurezza e fruizione.

7) ALLEGATI :

- N° 1 Lettera dell'Avv. [REDACTED]
- N° 1 Lettera dell'Avv. [REDACTED]
- N° 1 Estratto di mappa catastale Fg. [REDACTED]
- N° 1 Visura storico-catastale Fg. [REDACTED]
- N° 11 Foto a colori

La perizia è stata eseguita nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che gli scriventi sono indifferenti, non avendo alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella vertenza.

Tanto dovevano i sottoscritti per espletare al meglio l'incarico affidatogli.
Roma, li 10.02. [REDACTED]

I Tecnici
Geom. Mariani Adriano

STUDIO TECNICO CONSULENZA EDILE
Geom. ADRIANO MARIANI
