

TRIBUNALE DI LODI

Sez. I civ. – RG 4263/2016 – GU dott.ssa D'Addabbo

L' [REDACTED], parte costituita con l'avv.to [REDACTED] nel giudizio di divisione in epigrafe promosso da [REDACTED] con l'Avv.to [REDACTED] ha depositato in data 22 Settembre 2017 una memoria autorizzata di osservazioni alla relazione di stima.

Nel documento depositato, facendo specifico riferimento al bene descritto al lotto n. 5 dell'elaborato peritale, viene precisato che:

- a. L'unità immobiliare insiste sul mappale 35 del foglio 29 del Comune di Casalpusterlengo, "mappale intercluso, senza accesso alla pubblica via all'interno del quale, in base all'attuale configurazione dei luoghi, si accede in via esclusiva attraversando il cortile del mappale 34 non pignorato";
- b. L'unità immobiliare "è priva di autonomo allacciamento alla conduttura elettrica e non è dotato di contatore";
- c. "I locali ristrutturati presenti nel lotto 5 sono dotati di due scarichi fognari che si dipartono dal mappale 34 (posti sui lati opposti dell'edificio), entrambi insistenti sempre sul mappale 34 non oggetto di pignoramento, che si riuniscono e confluiscono in un'unica tubazione che raccoglie le acque piovane del cortile del mappale 34 e del contiguo campo agricolo, costituente il mappale 144 anch'esso non oggetto di pignoramento per poi disperdersi nel terreno dopo una lunghezza di circa 250 mt";

Osserva la parte che il CTU, "nel redigere la sua relazione e nell'eseguire la stima del lotto in esame, non ha tenuto conto dello stato complessivo del bene"; lo scrivente perito, ritenendo di aver descritto esaurientemente il bene messo in vendita, sia nella relazione, sia negli allegati alla stessa (fotografie, documenti catastali, autorizzazioni edilizie) immagina che [REDACTED] si riferisca agli aspetti evidenziati in premessa, che pertanto verranno di seguito analizzati puntualmente.

- La totale mancanza di collegamento e di accessi alla via pubblica è stata segnalata in perizia, nella descrizione generale del bene, come riportato nel seguente stralcio della relazione depositata:

Il fabbricato al Mapp. 35 risulta intercluso, ovvero contenuto in un altro mappale (con precisione il cortile al mapp. 34), di proprietà anche del debitore esecutato ma non oggetto di pignoramento.

- L'unità immobiliare è priva di autonomo allacciamento alla condotta elettrica e di contatore. Trattandosi (come già evidenziato nell'elaborato peritale) di bene intercluso e di pertinenza, sarà necessario collegare gli impianti esistenti alla rete nazionale presente all'esterno della proprietà, cui sono già collegate le vicine abitazioni nonché gli impianti della vecchia discarica. Lo scrivente perito ha già tenuto conto di questo aspetto nell'attribuzione del valore all'unità immobiliare.
- I reflui prodotti dalle utenze del mappale 35 (che si ricorda essere intercluso) transitano sul mappale 34 (area cortilizia ed in parte campo incolto) che si sviluppa lungo tutto il contorno del bene pignorato. Si riuniscono in un'unica dorsale fognaria e, sotto terra, transitando su altri mappali, raggiungono il terreno al mappale 144 posto a quota altimetrica inferiore, sul quale vengono riversati in superficie.

Relativamente al fatto di non aver *considerato la mancanza di allaccio alla fognatura* ed alla *conseguente irregolarità del sistema di scarico dei reflui*, occorre rilevare che la modalità di scarico sopra descritta (ovvero negli strati superficiali del suolo), adottata dall'esecutato sin dalla ristrutturazione dei locali senza preventiva comunicazione ed autorizzazione da parte dell'ente competente (oggi è la Provincia di Lodi), è consentita ai sensi dell'art. 8 comma 1 del Regolamento Regionale 24.03.2006 n. 3 ma effettivamente non conforme al successivo comma 2 (si allega stralcio).

Sarà pertanto necessario prevedere la realizzazione di sistema di tipo "vasca Imhoff" o "fossa settica", da posizionare tra il fabbricato e lo scarico.

Il costo, stimato in Euro 5.000,00 (fornitura e posa in opera, previo esatto dimensionamento del dispositivo e della trincea di sub irrigazione; connessione degli scarichi provenienti dal fabbricato – ingresso in fossa – e della tubazione a valle), andrà decurtato dal valore di stima attribuito al bene.

La linea sulla quale si sviluppa la fognatura (preesistente), così come l'allaccio elettrico alla rete nazionale oltre ad il passaggio per l'accesso al bene, che successivamente alla vendita graveranno su beni di terzi, andranno regolamentati con apposita servitù attiva a favore del bene oggetto di pignoramento ed a carico dei mappali interessati.

A seguito delle precedenti osservazioni si segnala che il valore del bene pignorato (144.903,51 Euro) andrà decurtato della somma prevista per l'adeguamento degli scarichi (5.000,00 Euro); ne consegue che il valore a

base d'asta sarà 139.903,51 Euro.

Tutte le note non costituiscono valido impedimento al trasferimento di proprietà del bene.

Si suggerisce infine, senza l'applicazione di alcuna ulteriore riduzione del valore a base d'asta, la verifica dell'adeguamento alla normativa regionale sopra indicata in tema di scarichi negli strati superficiali del suolo, anche per i lotti 1, 2 e 3, i quali (come già puntualmente descritto nell'elaborato peritale) scaricano i propri reflui domestici su un terreno facente parte del lotto 7.

• Lodi, 2 Ottobre 2017.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giorgio Mondonico

Allegati:

Allegato 1 – Estratto RR n. 3/2006



- b) trincee di sub-irrigazione, senza o con drenaggio, in relazione alla permeabilità del terreno.
3. Le acque meteoriche derivanti dagli insediamenti di cui al comma 1 sono raccolte separatamente, avviando al trattamento esclusivamente le acque reflue.
4. Gli scarichi degli insediamenti isolati di carico organico uguale o superiore a cinquanta a.e. sono soggetti, in rapporto al loro essere nuovi o in atto, alla natura del recapito e al carico organico espresso in abitanti equivalenti, alle pertinenti disposizioni definite al titolo III per gli scarichi delle reti fognarie relativi ad agglomerati di uguale popolazione equivalente.
5. Gli scarichi in atto degli insediamenti isolati devono essere adeguati alle pertinenti disposizioni di cui ai commi da 1 a 4 entro tre anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

TITOLO III DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DELLE RETI FOGNARIE

CAPO I DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 9 (Divieti e obblighi)

1. I nuovi scarichi di acque reflue urbane non possono essere recapitati sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo:
- nelle zone vulnerabili da nitrati individuate dal Programma di tutela e uso delle acque, di cui all'articolo 45, comma 3, della l.r. 26/2003 (di seguito PTUA);
 - nelle zone appartenenti al bacino idrografico dei laghi delimitate dalla fascia di dieci chilometri dalla linea di costa, se la popolazione equivalente degli agglomerati da cui le acque reflue provengono è superiore a quattrocento a.e.
2. Gli scarichi in atto di acque reflue urbane nei recapiti di cui al comma 1 sono disattivati e recapitati in acque superficiali, nel rispetto delle disposizioni del presente regolamento, entro tre anni dalla data di entrata in vigore dello stesso.
3. Nelle zone appartenenti al bacino idrografico dei laghi è fatto divieto di recapitare nei corpi d'acqua superficiali i nuovi scarichi di acque reflue urbane provenienti da agglomerati con popolazione equivalente da cinquanta a cento a.e.
4. Gli scarichi in atto di acque reflue urbane provenienti da agglomerati con popolazione equivalente da cinquanta a cento a.e. nei recapiti di cui al comma 3 sono disattivati e recapitati sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, nel rispetto delle disposizioni del presente regolamento, entro tre anni dalla

adeguamento e in quale periodo dell'anno il limite deve essere rispettato.

2. Gli scarichi in acque superficiali di acque reflue urbane provenienti da agglomerati con popolazione equivalente pari o superiore a diecimila a.e. devono rispettare, relativamente alle forme azotate, i soli valori limite di emissione stabiliti per l'azoto totale e per l'azoto ammoniacale, con una concentrazione media giornaliera di azoto ammoniacale (come N) non superiore al 30% di quella relativa all'azoto totale.

3. Gli scarichi in acque superficiali di acque reflue urbane nei quali è ammessa la presenza di acque reflue industriali devono rispettare, salvo che per i parametri BOD5, COD, solidi sospesi, fosforo totale e per le varie forme dell'azoto, i cui valori limite di emissione sono fissati, ove del caso, dal presente regolamento, i valori limite di cui alla tabella 3 dell'allegato 5 al d.lgs. 152/1999, qualora:

- le acque reflue industriali affluenti all'impianto di trattamento delle acque reflue urbane siano caratterizzate da un COD o da un volume complessivo superiori al 20% di quelli relativi all'affluente all'impianto stesso, percentuali da calcolare sui valori medi di un giorno lavorativo tipo;
- per tali acque il gestore del servizio idrico integrato abbia adottato valori limite di emissione meno restrittivi di quelli della tabella 3 stessa.

4. Gli scarichi in acque superficiali di reti fognarie provenienti da agglomerati a forte fluttuazione stagionale degli abitanti sono sottoposti, in attuazione dell'articolo 31, comma 5 del d.lgs. 152/1999, alla disciplina definita dal presente regolamento, con riferimento alla popolazione equivalente servita nelle diverse stagioni.

5. Gli scarichi di acque reflue urbane in acque superficiali situate al di sopra dei 1500 metri sul livello del mare possono essere sottoposti, ai sensi dell'articolo 31, comma 6, del d.lgs. 152/1999, a un trattamento meno spinto di quello previsto dal presente regolamento, purché studi dettagliati comprovino che essi non avranno ripercussioni negative sull'ambiente.

6. Gli scarichi di acque reflue urbane possono essere recapitati sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 29, comma 1, lettera c) del d.lgs. 152/1999 e delle prescrizioni di cui all'allegato 5 al decreto stesso, nonché dei criteri e dei valori limite di emissione fissati dal presente regolamento.

CAPO II DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DI ACQUE REFLUE URBANE PROVENIENTI DA AGGLOMERATI CON POPOLAZIONE EQUIVALENTE INFERIORE A DUEMILA A.E.

Art. 11

- 1) gli scarichi di acque reflue domestiche e di acque reflue assimilate che alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono in esercizio e conformi al regime autorizzatorio previgente;
- 2) gli scarichi di acque reflue urbane che alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono in esercizio e conformi al regime autorizzatorio previgente, ovvero di impianti di trattamento di acque reflue urbane per i quali alla stessa data siano state completate tutte le procedure relative alle gare di appalto e all'assegnazione dei lavori.

**Art. 3
(Norme tecniche regionali)**

1. Entro due mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, la Giunta regionale approva le norme tecniche regionali per:

- a) l'identificazione, ai sensi dell'articolo 27, comma 4, del d.lgs. 152/1999, dell'insieme dei sistemi adottabili per il trattamento delle acque reflue domestiche o assimilate scaricate dagli insediamenti isolati;
- b) l'individuazione, ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del decreto stesso, dell'insieme dei trattamenti appropriati cui devono essere sottoposti gli scarichi di acque reflue urbane provenienti da agglomerati con meno di duemila abitanti equivalenti.

2. I titolari degli scarichi possono proporre l'installazione di sistemi alternativi a quelli di cui al comma 1, che garantiscano prestazioni almeno equivalenti, fermo restando l'obbligo del rispetto dei valori limite di emissione prescritti dal presente regolamento.

**Art. 4
(Individuazione degli agglomerati)**

1. Le autorità d'ambito di cui all'articolo 48, comma 1, della l.r. 26/2003, nel procedere all'individuazione degli agglomerati ai sensi del comma 2, lett. i) del medesimo articolo, si attengono alle direttive regionali emanate ai sensi dell'articolo 44, comma 1, lettera c) della legge regionale stessa.

2. Contestualmente agli agglomerati, le autorità d'ambito individuano, con la collaborazione dei comuni interessati, le parti degli agglomerati stessi sprovviste di reti fognarie.

3. Le autorità d'ambito provvedono agli adempimenti di cui ai commi 1 e 2 con apposito atto da assumere entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

4. Entro sei mesi dall'attivazione degli ampliamenti delle reti fognarie le autorità d'ambito provvedono ad aggiornare la situazione degli agglomerati con le modalità di cui al comma 3.

**Art. 5
(Acque reflue domestiche e acque reflue assimilate alle domestiche)**

1. Sono da considerare acque reflue domestiche, secondo la definizione di cui all'articolo 2, comma 1, lettera g) del d.lgs. 152/1999, oltre a quelle provenienti da insediamenti residenziali, le acque reflue derivanti dalle attività indicate nell'allegato A.

2. Ai fini della disciplina e del regime autorizzatorio degli scarichi, sono assimilate alle acque reflue domestiche, ai sensi dell'articolo 28, comma 7, del d.lgs. 152/1999, le acque reflue il cui contenuto inquinante, prima di ogni trattamento depurativo, sia esprimibile mediante i parametri della tabella 1 dell'allegato B e risulti inferiore ai corrispondenti valori limite.

3. L'assimilazione di cui al comma 2 non si applica agli effluenti di allevamento, come definiti dall'articolo 2, lettera s) del d.lgs. 152/1999, e alle acque di raffreddamento.

4. L'autorità competente, sulla base dell'esame delle attività da cui derivano le acque reflue, può procedere alla valutazione della assimilazione delle acque stesse, senza necessità di eseguire accertamenti analitici, se le attività presentano un consumo d'acqua medio giornaliero inferiore a 20 mc..

5. La determinazione degli abitanti equivalenti (di seguito a.e.) degli scarichi di acque reflue assimilate è fatta con riferimento:

- a) al giorno in cui annualmente si registra, in relazione alla tipologia ed all'eventuale stagionalità delle lavorazioni, il carico organico biodegradabile di punta, calcolato quale prodotto del volume giornaliero e dell'inerente concentrazione media di BOD5, misurata a monte di ogni trattamento delle acque reflue scaricate;
- b) al carico di cui alla lettera a) diviso per il valore assunto per la definizione di abitante equivalente, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a) del d.lgs. 152/1999.

6. Nei casi di cui al comma 4, per la determinazione degli a.e. può farsi riferimento a studi di carattere specialistico o a dati di letteratura caratterizzati da elevata affidabilità.

**Art. 6
(Rinvio)**

1. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si applicano le disposizioni del d.lgs. 152/1999.

**TITOLO II
DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DI ACQUE REFLUE DOMESTICHE E ASSIMILATE**

**Art. 7
(Recapito nelle reti fognarie degli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate)**

1. Nelle zone servite da reti fognarie, gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate sono allacciati alle reti stesse, nell'osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del servizio idrico integrato.

2. Nelle zone che il comune non abbia individuato come servite da reti fognarie ai sensi della previgente disciplina, in attesa che si provveda all'individuazione degli agglomerati e delle loro parti sprovviste di reti fognarie in conformità all'articolo 4, comma 3, il gestore del servizio idrico integrato valuta la realizzabilità dell'allacciamento alle reti stesse degli scarichi di acque reflue e assimilate relativi a insediamenti per la cui realizzazione siano rilasciati permessi di costruire, ovvero vengano a scadenza i termini correlati alla presentazione di una d.i.a., successivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

3. In caso di insussistenza dei presupposti per l'allacciamento alla rete fognaria, gli scarichi di cui al comma 2 possono essere recapitati in corpi d'acqua superficiali o sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nel rispetto della disciplina definita per gli scarichi dei nuovi insediamenti isolati dall'articolo 8 e del regime autorizzatorio di cui all'articolo 22.

4. Gli scarichi di cui al comma 3 sono allacciati alla rete fognaria entro due anni dall'esecutività del provvedimento di cui all'articolo 4, comma 4 ed entro lo stesso termine i titolari degli scarichi provvedono alla demolizione o alla rimozione delle opere e dei dispositivi realizzati per l'effettuazione degli scarichi nei recapiti di cui al comma 3 e alle bonifiche necessarie.

**Art. 8
(Disciplina degli scarichi degli insediamenti isolati)**

1. I nuovi scarichi degli insediamenti isolati di carico organico inferiore a cinquant' a.e. non possono essere recapitati:

- a) in corpi d'acqua superficiali;
- b) sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, nelle zone appartenenti al bacino idrografico dei laghi delimitate dalla fascia di un chilometro dalla linea di costa.

2. Gli scarichi di cui al comma 1 sono sottoposti a trattamento mediante i seguenti dispositivi, da realizzare conformemente alle norme tecniche regionali di cui all'articolo 3, comma 1:

- a) vasca Imhoff o fossa settica, gestita in modo da garantire per i solidi sedimentabili il rispetto del valore limite di emissione di 0,5 ml/l;